



Stadt Hildesheim

Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans HO 252 „Südlich der Berliner Straße“

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim zwischen der B 6 und der BAB 7 südlich der B 1 Berliner Straße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Teilaufhebungsgebiet besteht aus Flächen ehemaliger Gärtnereien und Gartenbaubetriebe. Überwiegend ist noch Wohnnutzung in den Gebäuden der ehemaligen Betriebsinhaber verblieben, während alte Gewächshäuser zumeist im Verfall begriffen sind. Vereinzelt werden Hühner, Enten, Gänse, Schafe oder Esel gehalten. Dazwischen befinden sich teilweise Brachflächen oder Lagerplätze und einige Kleingärten. Eine Teilfläche wird beackert.

Westlich, östlich und südlich grenzen Dauerkleingartenanlagen an. Am Nordrand des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 1.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Teilaufhebungsbereich sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren zu dieser Teilaufhebung durchgeführt wird, wird diese Darstellung in die Ausweisung von Grünfläche geändert. Damit steht nach dieser Teilaufhebung die Darstellung im Flächennutzungsplan auch in Einklang mit dem überwiegenden Teil der tatsächlich ausgeübten Nutzungen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan HO 252 ist der Bereich der Teilaufhebung seit 1987 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Da die gartenbauliche Erzeugung auch unter den Begriff der Landwirtschaft nach dem Baugesetzbuch fällt, stand diese Flächennutzungsplandarstellung seinerzeit im Einklang mit den ausgeübten Nutzungen der Gärtnereien und Gartenbaubetriebe.

Heute ist aber nicht mehr damit zu rechnen, dass die Flächen im Planbereich künftig einmal wieder überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Vielmehr werden die vorhandenen Wohngebäude weitergenutzt von Personen, die keine Landwirtschaft betreiben, was auch nach § 35 Abs. 4 BauGB zulässig ist. Allerdings können andere neue Nutzungen nicht ohne Weiteres dort ausgeübt werden. Eine Erweiterung der Wohnnutzung wäre mit der Lärmbelastung durch die B 1 nicht zu vereinbaren. Gewerbliche Nutzung wäre mit den unmittelbar angrenzenden Dauerkleingärten hinsichtlich des Immissionsschutzes unverträglich. Zu dem wäre für Gewerbe auch die Erschließung unzureichend.

Es bieten sich daher heute und künftig Nutzungen an, die weitestgehend auf Grünflächen stattfinden, wie zum Beispiel die Hobbytierhaltung, die hier teilweise schon stattfindet, oder eine Nutzung als Hundeübungsplatz, für die auch schon konkretes Interesse bekundet worden ist. Um solche Nutzungen zu ermöglichen und zu fördern ist es ausreichend, wenn im Flächennutzungsplan Grünfläche dargestellt ist, was mit der im Verfahren befindlichen 11. Änderung vorgesehen ist. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht. Es ist daher angebracht den Bebauungsplan in diesem Teilbereich aufzuheben.

3. Inhalt der Aufhebung

Der Bebauungsplan HO 252 wird im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung ersatzlos aufgehoben. Damit tritt der § 35 Baugesetzbuch (BauGB) für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit an die Stelle des Bebauungsplans. So sind hier künftig Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Damit kann dann grundsätzlich auch der gewünschte Hundeübungsplatz zugelassen werden. Für die vorhandenen Kleingärten könnten Lauben in angemessener Größe genehmigt werden und für die Hobbytierhaltung könnten beispielsweise Kleintierställe oder Unterstände für Weidetiere errichtet werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, daher wird in diesem Verfahren auf eine erneute Umweltprüfung verzichtet und auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen, die im Parallelverfahren zu dieser Teilaufhebung aufgestellt wird.

5. Erschließung

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind von Norden über die Nebenfahrbahn an der B 1 und von Süden über den Wackenstedter Stieg verkehrlich erschlossen.

In der Nebenfahrbahn liegen Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie ein Schmutzwasserkanal. Das Regenwasser kann über den offenen Graben an der Nebenfahrbahn abgeleitet werden. Im Wackenstedter Stieg liegen keine Leitungen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Hildesheim entstehen durch diese Aufhebungen keine Kosten.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.02.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	22.03.2016 - 21.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	21.03.2016 - 25.04.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	07.06.2016 - 06.07.2016
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	08.06.2016 - 08.07.2016

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 07.09.2016

Im Auftrag


(Brouer)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am *24.10.2016* diese Begründung beschlossen.

Hildesheim, den *13.5.17*



(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

L. S.