

### Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes HT 203 für das Gebiet zwischen Carl-Zeiss-Straße und Linnenkamp im Ortsteil Himmelsthür

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt zwischen der Silberfinderstraße, Linnenkamp und Carl-Zeiss-Straße in Himmelsthür.

Die Grundstücke werden teils als Wohngrundstücke, teils als Gewerbegrundstücke genutzt.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind Privatbesitz.

### 1.3 Begründung

#### 1.3.1 Ziel und Zweck der Änderung

Ziel der Änderung ist, die betriebliche und bauliche Erweiterung des dort gelegenen Gewerbebetriebes planungsrechtlich zu ermöglichen und damit ca. 200 Arbeitsplätze zu sichern bzw. Erweiterung zu ermöglichen.

#### 1.3.2 Begründung zu Art und Maß der Nutzung

Der zur Zeit geltende Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet bzw. für den Gewerbebetrieb Mischgebiet fest.

Der langjährig ansässige, nicht störende Gewerbebetrieb ist durch kontinuierliches Wachsen an die bislang vorgegebenen Grenzen maximaler Ausnutzung gestoßen. Moderne marktangepasste Produktfertigung erfordert jetzt eine weitere räumliche Erweiterung, ohne daß die Betriebsstruktur verändert wird; der Betrieb bleibt weiterhin als nicht störend einzustufen. Der weltweit operierende Betrieb ist in seiner Existenz bedroht, falls er nicht im erforderlichen Umfang erweitert werden kann. Das Grundstück wird ausschließlich gewerblich genutzt. Die Ausweisung als Gewerbebetrieb ist deshalb folgerichtig und bietet die Möglichkeit

einer höheren baulichen Auslastung. Die Umwandlung von Mischgebiet in Gewerbegebiet ist weiterhin erforderlich, weil die Möglichkeit offengehalten bleiben soll, ggfs. auch in die zweite Ebene gehen zu können; die Geschosflächenausweitung hätte dann Werte zur Folge, die im Mischgebiet nicht vertretbar wären.

Die westlich angrenzende Restfläche bis zur Silberfinderstraße wird als MI-Gebiet festgesetzt, um der vorhandenen Siedlungssituation Rechnung zu tragen. Die bisherige Festsetzung WA-Gebiet an dieser Stelle und südlich gegenüber an der "Carl-Zeiss-Straße" stammt aus dem Jahr 1968; diese Festsetzung kann nicht mehr Beurteilungsgrundlage sein, da sich der gesamte Bereich in Richtung gewerbliche Nutzung weiterentwickelt hat. Die Festsetzung MI-Gebiet statt WA-Gebiet respektiert also einerseits die gewachsene Lage und eröffnet die Möglichkeit der Abrundung nicht störender gewerblicher Nutzung in dem Gewerbegebiet "Carl-Zeiss-Straße".

Die Silberfinderstraße bildet eine deutliche Zäsur - westlich davon ist Wohnen vorherrschend, von Osten kommend endet hier die gewerbliche Nutzung mit einer verträglichen Zwischenstufung.

Bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes muß auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht genommen werden; durch die konkretisierende Festsetzung im Bebauungsplan, daß nur Betriebe, die das Wohnen nicht stören (entsprechend § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung), zulässig sind, ist sichergestellt, daß die heutige Situation erhalten bleibt. Der Betrieb wird dadurch auch nicht eingeschränkt, da von ihm keinerlei Emissionen ausgehen, die die Wohnungen in der Nachbarschaft beeinträchtigen.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Vorhandene Grenzbebauung wird durch Anbau bzw. Abstand zu beachten sein. Die Baugrenze wird so geführt, daß nachbarschützende Abstände eingehalten werden.

Die Festsetzung der Anzahl der Geschosse wird nicht verändert.

Das unmittelbar ostwärts anschließende Gewerbegebiet ist ungegliedert. Dort sind dann hier ausgeschlossene Gewerbebetriebe zulässig.

2. Kosten entstehen der Stadt nicht
3. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

#### 4. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom Rat gefaßt	18.04.1988
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	07.06.1988 - 25.07.1988
Bürgerversammlung (Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB)	21.06.1988
Öffentliche <del>Auslegung</del> gem. § 3 (2) BauGB	22.09.1988 21.10.1988
Eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 (3) BauGB	Febr. 1989

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom  
Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 13. 2. 89

Im Auftrage

*Miana*

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes  
HT 203; 3. Ä. hat der Rat der Stadt Hildesheim am 24.04.1989  
beschlossen.

Hildesheim, den 03.08.1989

Oberbürgermeister

*Chen*



Oberstadtdirektor

*Mina*

Ergänzung der Begründung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes HT 203 zwischen Carl-Zeiss-Straße und Linnenkamp im Ortsteil Himmelsthür

Die Bezirksregierung Hannover hat mit Verfügung vom 16.11.1989, Az.: 309.7-21102-2-HT 203.3-54/7/89, die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht unter der Auflage, daß diese Begründung um die nachfolgenden Aussagen ergänzt wird:

1. Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen Teil des Änderungsbereiches Wohnbauflächen und im östlichen Teil gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan setzt hingegen im westlichen Teil Mischgebiet und im östlichen Teil Gewerbegebiet fest. Dennoch entspricht die Bebauungsplanänderung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gem. § 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, die sich vom Störungsgrad her nicht von den gem. § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Anlagen unterscheiden und von daher auch nach außen die gleiche Wirkung zeigen. Der Trennungsgrundsatz, der der Flächennutzungsplandarstellung zugrunde liegt, bleibt daher unberührt.

Das festgesetzte Mischgebiet im westlichen Teil führt zu einer klareren Abgrenzung der Bauflächen untereinander. Gemischte Bauflächen sind hierdurch von den Wohnbauflächen durch Straßen voneinander abgegrenzt. Der geringfügige Unterschied zur Darstellung im Flächennutzungsplan besteht daher nur flächenmäßig, nicht aber inhaltlich auf die Grundkonzeption bezogen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes HT 203 ist daher gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Zur Bauweise:

Im Mischgebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird im Sinne einer größeren Entwicklungsfreiheit auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, daß sowohl zur geschlossenen Bauweise im Westen als auch zur offenen Bauweise im Osten des Gewerbegebietes ein einwandfreier Übergang hergestellt werden kann.

Für die Richtigkeit dieser Ergänzungen:

Hildesheim, den 04.12.1989

Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage

