



Stadt Hildesheim

## **BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HT 211 „CARL-ZEISS-STRAßE“**

### **1. Allgemeines**

#### **1.0 Vorbemerkung**

Diese Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans HT 211.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von europäischer Bedeutung bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen.

#### **1.1 Lage des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Himmelsthür südlich der Kreisstraße K 102 „Linnenkamp“.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke**

Die Baugrundstücke im als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des Plangebiets werden überwiegend gewerblich genutzt, u. a. durch zwei Kraftfahrzeughandelsbetriebe, ein Bauunternehmen und eine Spedition. In den Mischgebieten im westlichen Bereich des Plangebietes sind auch Wohnnutzungen neben gewerblichen Nutzungen angesiedelt.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Planänderungsbereich befinden sich in Privateigentum.

## **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche und im westlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die festgesetzten Gewerbegebiete und Mischgebiete entsprechen diesen Darstellungen

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Die Zielvorstellungen der Urfassung des Bebauungsplans bleiben erhalten. Es wird diesbezüglich auf die dortige Begründung verwiesen.

Die Änderung dient im Wesentlichen dazu, das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim abzusichern, indem Einzelhandelsbetriebe an diesem nicht integrierten Standort künftig grundsätzlich ausgeschlossen werden, wobei die vorhandenen Kraftfahrzeughandelsbetriebe aber in ihrem Bestand gesichert werden.

Zur Erhaltung der vorhandenen Struktur aus einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeit, die städtebaulicher Sicht zu erhalten und weiterentwickeln ist, wird darüber hinaus die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzungen**

Die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans HT 211 zur Art der baulichen Nutzung bleiben weitestgehend unverändert erhalten. Die Änderung betrifft lediglich die Zulässigkeit von Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 für die Stadt Hildesheim ist das Ziel formuliert, im Sinne einer positiven Entwicklung der Versorgungsstrukturen auch in den einzelnen Stadtteilen durch die Zusammenfassung von Läden und Märkten in zentralen Lagen eine bedarfsgerechte verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim sind diese Lagen als zentrale Versorgungsbereiche räumlich fixiert und abgegrenzt.

Es ist daher geboten, den Bebauungsplan an dieser Stelle dahingehend zu ändern, dass nur noch ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wenn sie in Verbindung mit Produktion oder Dienstleistungen stehen, die an derselben Stelle erbracht werden. Darüber hinaus kann der Handel mit Kraftfahrzeugen ausdrücklich auch als alleinige Handelsnutzung zugelassen werden, da hierdurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung zu befürchten sind. Großhandel ist weiterhin allgemein zulässig. Weitere bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz.

Innerhalb des Gebietes sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch betriebliche Wohnnutzungen vorhanden. Daneben gibt es hier auch produzierende Betriebe, die das Wohnen in dem im Plangebiet gelegenen im Mischgebiet nicht wesentlich stören und die auch mit der westlich angrenzenden benachbarten Wohnnutzung verträglich

sind. Damit besteht hier eine Mischung aus Wohnen und Arbeit, die aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen und zu erhalten ist. Um die weitere städtebauliche Entwicklung entsprechend zu befördern sind Vergnügungsstätten auszuschließen.

Bei Vergnügungsstätten handelt es sich allgemein um gewerbliche Nutzungen, die sich einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Die Bandbreite dessen, was unter dem Begriff Vergnügungsstätte zu verstehen ist reicht von Spielhallen und Wettbüros, über Diskotheken, Multiplexkinos, Billardclubs, Varietés und Hochzeitssäle bis hin zu Stripteaselokalen, Swingerclubs und Bordellen.

Im Folgenden soll im Rahmen dieser Begründung insbesondere auf die Kategorie „Spielhallen, Wettbüros und Casinos“ und hier insbesondere auf die Spielhallen (d.h. Automatenspiel) eingegangen werden. Die Änderung der Spieleverordnung von 2006 stellt eine Erleichterung gegenüber der vorhergehenden Regelung dar, durch die die Rentabilität der Spielhallen spürbar gestiegen ist. Demzufolge werden seither vermehrt Spielhallen errichtet bzw. eröffnet und zudem ist eine eindeutige Entwicklung hin zu Mehrfachspielhallenkomplexen vorhanden, wodurch die rechtlichen Größenbeschränkungen umgangen werden sollen. Zu den Trends im Spielhallenbereich gehört zudem der Versuch sich ein neues Image zu geben, um andere Zielgruppen anzusprechen. So benennen sie sich beispielsweise um in „Casinos“. Vermehrt werden auch Spielhallen in der Nähe von beispielsweise Fast-Food-Ketten oder an autoaffinen Standorten mit hoher Frequenz errichtet. Es entstehen weiterhin Spielhallen in der Innenstadt und in leerstandsgefährdeten Gebäuden, aber auch in Gewerbegebieten. Insgesamt ist festzustellen, dass die Anzahl der Standorte sowie der Spielhallen an den Standorten sich in den letzten 10 Jahren und insbesondere seit 2006 deutlich vermehrt hat.

Es gibt innerhalb des Stadtgebiets diverse Standorte, an denen Vergnügungsstätten - auch gemäß Bebauungsplanfestsetzungen - zulässig sind. Neben Kerngebietsbereichen gilt dies beispielsweise auch für die Gewerbe- und Industriegebiete im Bereich der Bavenstedter Straße.

Die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind erheblich. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel einen hohen Umsatz pro Quadratmeter Betriebsfläche auf und die Betreiber haben daher aufgrund der günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation eine relativ hohe Miet- und Pachtzahlungsfähigkeit. Abgesehen von einer erstrebenswerten Suchtprävention als Grund für eine gesellschaftliche Auseinandersetzung mit dem Thema Spielhallen, gehen von Vergnügungsstätten nach wie vor – und dies ist hier entscheidend – städtebaulich negative Folgen aus. Aus städtebaulicher Sicht bestehen vor allen Dingen Konfliktpotentiale durch Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes, Verdrängung der „traditionellen“ Nutzungen, Qualitätsverluste (Niveau, Image und Lage) sowie durch einen Trading-Down-Effekt aufgrund einer Einschränkung der Angebots- und Nutzungsvielfalt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet soll Störungen der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie der betrieblichen Wohnnutzungen verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur erhalten. Die Ansiedlung solcher Einrichtungen kann zudem zu Image- und Attraktivitätseinbußen und somit bei Standortagglomerationen mittelfristig zum Funktionsverlust des betreffenden Gebiets führen. Vergnügungsstätten sind aus diesen Gründen mit der funktionalen

Struktur und den städtebaulichen Zielen für den Bereich der Carl-Zeiss-Straße in Himmelsthür nicht vereinbar und werden daher mit dieser Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von ihren Zahlenwerten unverändert erhalten.

Durch diese Bebauungsplanänderung kommt aber nun die Baunutzungsverordnung von 1990 zur Anwendung, womit künftig auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Während nach der alten Fassung der Baunutzungsverordnung die Baugrundstücke zu 100 % hätten versiegelt werden können, darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen nunmehr nur noch um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

## **4. Erschließung**

Die Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990. Damit wird der zulässige Versiegelungsgrad begrenzt, was bisher nicht der Fall war. Daraus ergibt sich eine Verbesserung für den Naturhaushalt.

### **5.1 Immissionsschutz**

Die Belange des Schallschutzes sind in der Urfassung des Bebauungsplans durch eine gestaffelte Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet, Mischgebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Gewerbegebiet hinreichend berücksichtigt.

### **5.3 Altlasten**

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

## **6. Kosten**

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

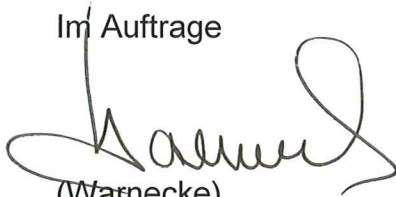
## 7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.02.2012
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	02.05.2013 - 07.06.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14.05.2013 - 13.06.2013

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

Hildesheim, den 21.08.2013

Im Auftrage



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans HT 211 „Carl-Zeiss-Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 25.09.2013



(Machens)  
Oberbürgermeister

