



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 250 A „CHERUSKERRING“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da Art und Maß der zulässigen bzw. vorhandenen Nutzung unberührt bleiben und im Wesentlichen lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen verändert werden, wobei der Versiegelungsgrad sogar noch reduziert wird.

1.1 Lage des Plangebiets

Der Planänderungsbereich liegt in der südlichen Nordstadt zwischen Cheruskerring und Senkingstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der Planänderungsbereich ist geprägt von vorhandenen und ehemaligen Einzelhandelsnutzungen. Er umfasst im Wesentlichen den Realkauf, den Adler-Textilmarkt und den Praktiker-Baumarkt sowie das ehemalige Gartencenter Meisert und den ehemaligen Prevo-Baumarkt. Westlich befinden sich weitere Einzelhandelsnutzungen, nördlich liegen Industrie- und Gewerbegebiete und östlich schließen sich gewerbliche und gemischte Bauflächen der südlichen Nordstadt an. Südlich der Senkingstraße verlaufen Bahnanlagen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich Privateigentum. Ein Teil ist im Erbbaurecht an einen Einzelhandelskonzern vergeben.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der wesentliche Teil des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt. Lediglich die Fläche, auf der sich der Praktiker-Baumarkt befindet, ist noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da hier westlich angrenzend auch wieder Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt ist und der vorhandene Praktikermarkt eindeutiger Bestandteil des de facto vorhandenen Einkaufszentrums ist, werden durch die einheitliche Festsetzung der Gesamtfläche als Sondergebiet die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da der Flächennutzungsplan auch nicht als parzellenscharf angesehen werden muss, wird angesichts der bereits vorhandenen Art der Nutzung diese Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Bei der zurzeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung hier an die inzwischen entstandenen Realitäten angepasst.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

In der 2. Änderung dieses Bebauungsplans wurde das Sondergebiet um den Realkauf bereits so konzipiert, dass hier auch ein Möbelmarkt, ein Textilmarkt, ein Baumarkt und ein Gartencenter betrieben werden können. Nach dem Abbruch der letzten Hallen der Senkingwerke im Jahr 2003 ergab sich die Chance den Parkplatz des Einkaufszentrums gegenüber der ursprünglichen Planung wesentlich zu vergrößern und dafür den dort vormals angedachten Baumarkt weiter südlich auf dem Gelände der ehemaligen Senkingwerke auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts zu genehmigen.

Das Gebäude des ehemaligen Prevo-Baumarkts soll nun dem Neubau eines Möbelfachmarktes weichen. Da südlich des Realkaufs in dem Konzept von 2001 eine Erweiterung des SB-Warenhauses vorgesehen war und der übrige Teil der Fläche für Anlieferung und Mitarbeiterparkplätze gedacht war, wurden hier größtenteils keine überbaubaren Flächen ausgewiesen. Für den geplanten neuen Möbelmarkt ist aber hier eine neue Lagerhalle vorgesehen, die mit etwa 4.000 qm² außerhalb der derzeit festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen würde.

Um dieses Vorhaben zulassen zu können, ist es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen zu verändern. Die zulässige Gesamtgeschossfläche im Sondergebiet sowie die festgesetzte Art der Nutzung bleiben dabei unberührt.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird hier der 2. Änderung des Bebauungsplans HN 250 A entsprechend Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Alle einzelnen Festlegungen in Bezug auf die Zulässigkeit des SB-Warenhauses, des Bekleidungsfachmarkts und der anderen Fachmärkte werden ebenfalls unverändert aus der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Auf der Fläche des bisherigen Praktiker-Baumarkts galt bisher noch die Urfassung des Bebauungsplans HN 250 A nach der hier Industriegebiet auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 festgesetzt war. Da der Baumarkt, der ursprünglich im Sondergebiet vorgesehen war, inzwischen auf den ehemaligen Industriegebietsflächen realisiert wurde, wird mit der Festsetzung als Sondergebiet hier nur das, was sich bereits entwickelt hat, nachvollzogen und an den Rechtsrahmen der BauNVO 1990 angepasst.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans für das Einkaufszentrum als Geschossfläche in absoluten Zahlen festgesetzt. Diese Maße werden unverändert aus den bestehenden Festsetzungen für den nun größeren Geltungsbereich übernommen. Die relative Ausnutzbarkeit bezogen auf die Grundstücksfläche sinkt damit. Wie bisher sind für Einzelhandelsbetriebe insgesamt 42.000 m² Geschossfläche zulässig. Davon sind nach wie vor 15.000 m² zulässig für ein SB-Warenhaus und 3.200 m² für einen Bekleidungsfachmarkt. Die restlichen Flächen können von Fachmärkten ohne innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente genutzt werden. Da Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben, sind durch diese Bebauungsplanänderung keine anderen Auswirkungen auf die Entwicklung anderer Versorgungsbereiche zu erwarten als sie nach dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich waren.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Verschiebung und teilweise Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ist der wesentliche Inhalt dieser Bebauungsplanänderung. Dadurch, dass sich für die Errichtung des Baumarkts und Gartencenters „Praktiker“ im Jahr 2003 die Fläche der ehemaligen letzten Halle der Senkingwerke anbot, konnte die Fläche der Kundenparkplätze am Cheruskerring gegenüber der ursprünglichen Planung wesentlich vergrößert werden. Dadurch wurden etwa 5.400 m² festgesetzter, zulässiger, überbaubarer Grundstücksfläche nicht für hochbauliche Anlagen genutzt, sondern es wurde auf dieser Fläche ein Parkplatz errichtet, der mit etwa 50 hochwüchsigen Laubbäumen versehen ist.

Auf der Fläche südlich des Realkaufs hingegen wurden nur in geringem Umfang überbaubare Grundstücksflächen zur Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen festgesetzt, da hier Kundenparkplätze und Anlieferung vorgesehen waren. Da es nunmehr nicht mehr beabsichtigt ist, den Realkauf nach Süden zu erweitern und stattdessen ein Möbelmarkt angesiedelt werden soll, dessen Lagerhalle mit ca. 4.000 m² Fläche außerhalb der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche liegen würde, ist hier eine Erweiterung dieser Flächen erforderlich.

Zwischen dem SB-Warenhaus und dem Baumarkt wurde inzwischen eine private Verbindungsstraße mit einer teilweise doppelten Baumreihe angelegt. Hier werden die überbaubaren Grundstücksflächen zurückgenommen und die bereits gepflanzten Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

3.4 Erschließung

Das System der inneren und äußeren Erschließung ist bereits auf die Nutzung als Einkaufszentrum mit einer zulässigen Geschossfläche von 42.000 m² ausgelegt. Der neue Kreisverkehrsplatz auf der privaten Parkplatzanlage ermöglicht eine flüssige Verteilung der Kundenverkehre. Auch nach der Errichtung des geplanten Möbelmarkts werden die Erschließungsanlagen ausreichen, um den Kundenverkehr in befriedigender Weise abwickeln zu können.

3.5 Festsetzungen zum Erhalten von Bäumen

Im Planänderungsbereich vorhandene hochwüchsige Laubbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

3.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen

Die allgemeinen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans HN 250 A übernommen. Am Nordrand und Südrand des Planänderungsbereichs werden noch einzelne Standorte zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen, da diese Bäume hier insbesondere aus städtebaulicher Sicht zur Rahmenbildung und Einbindung des Vorhabens in den Stadtraum von Bedeutung sind.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Bereich der bisherigen rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans HN 250 A bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl bei 0,4. In dem Bereich, in dem noch die Urfassung des Bebauungsplans galt, wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,4 reduziert. Für den gesamten Geltungsbereich gilt weiterhin die Regelung, die bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans getroffen wurde, nach der die Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Damit dürfen künftig nur noch 80 % des Grundstücks versiegelt sein.

In dem Bereich, in dem vorher die 2. Änderung des Bebauungsplans galt, waren bereits mehr als 80 % versiegelt. In dem Bereich, in dem noch die Urfassung galt, war eine 100 %ige Versiegelung zulässig, da die Urfassung auf der Baunutzungsverordnung von 1977 basierte. Insofern wird sich diese Bebauungsplanänderung auf die natürliche Funktion des Bodens positiv auswirken.

Durch die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen wird vorhandenes Grünvolumen gesichert. Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen wird langfristig bei deren Umsetzung eine Erhöhung des Grünvolumens erreicht. Im Hinblick auf das Kleinklima werden daher von dieser Bebauungsplanänderung langfristig Verbesserungen erwartet.

Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen sind nicht erforderlich, da sich in der Nachbarschaft keine Nutzungen befinden, die im Hinblick auf den Lärm von Kunden- und Lieferverkehr schutzbedürftig wären.

5. Altlasten

Ein Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans HN 250 A liegenden Fläche wird aufgrund der dort ausgeübten früheren bzw. aktuellen Gewerbetätigkeit im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als altlastenrelevant geführt.

Im Rahmen des Rückbaus des ehemaligen Senkingwerkes bzw. des Neubaus des heutigen Praktikermarktes wurden belastetes Bodenmaterial oder Bauschutt wieder eingebaut bzw. versiegelt. Der Rückbau des ehemaligen Senkingwerkes ist nicht vollständig erfolgt. Punktuelle Schadstoffbelastungen sind nicht auszuschließen. Fundamente aus der Vornutzung können ggf. im Boden verblieben sein.

Die Fläche des ehemaligen Senkingwerkes wurde im 2. Weltkrieg stark bombardiert. Im Rahmen des Rückbaus erfolgte keine flächendeckende Sondierung auf Bombenblindgänger und Kampfmittelrückstände. Bei den Erdarbeiten für den Neubau des Praktikermarktes wurden zwar keine Bombenblindgänger oder Kampfmittel vorgefunden, deren Existenz kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Hildesheim entstehen durch die Realisierung dieser Planung keine Kosten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung oder Grenzregelungen im Sinne des Baugesetzbuches sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss
(§ 2 (1) BauGB)

03.03.2008

Auf die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde verzichtet.

Öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

14.03.2008
- 14.04.2008

Beteiligung der Behörden
(§ 4 (2) BauGB)

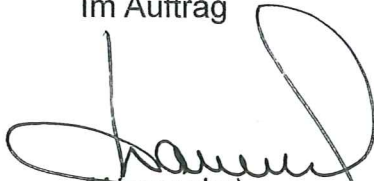
06.03.2008
- 11.04.2008

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



Hildesheim, den 03.04.2008

Im Auftrag


(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 28.04.2008 die 4. Änderung des
Bebauungsplans HN 250 A mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 29.04.2008


(Machens)
Oberbürgermeister



Die Übereinstimmung mit dem Original
wird hiermit beglaubigt.

Hildesheim, den 23. Juni 2008

