



Stadt Hildesheim

Begründung zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans HT 212 mit örtlicher Bauvorschrift „Runde Wiese“

1.1 Vorbemerkung

Da es sich hier um die Aufstellung einer Planänderung handelt, die der Innenentwicklung dient und die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Himmelsthür, zwischen dem Linnenkamp (K 102) und der Bahnlinie nach Hannover und Göttingen westlich der Straße „Schleitweg“. Im Westen grenzt ein Gartencenter an den Änderungsbereich, im Norden fügt sich die in der Urfassung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Runde Wiese“ festgesetzte Wohnbebauung an.

1.3 Vorhandene Nutzung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist gewerblich genutzt. Es handelt sich um einen Gebäudekomplex, der durch einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment und einen Lebensmittelmarkt mit Teilsortiment belegt ist. Ein Gebäude mit Fertigungshalle eines Handwerksbetriebs schließt sich im südlichen Bereich an. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliche Zielsetzung

Der Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment und der Lebensmitteldiscountmarkt an der Runden Wiese wurden 1998 mit seinerzeit üblichen Verkaufsflächengrößen errichtet. Seitdem hat sich der Trend zu großzügigerer Warenpräsentation auf immer größeren Verkaufsflächen stetig weiterentwickelt, so dass sich die Läden im Planänderungsbereich heute mit ihrer Größe an der unteren Grenze dessen befinden, was von den Betreibern noch als zeitgemäß empfunden wird. Das heißt, wenn die Märkte nicht erweitert werden können, ist ihr Bestand über kurz oder lang gefährdet. Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hildesheim von 2015, sind die beiden Einzelhandelsbetriebe als solitäre Standorte dargestellt, deren Erweiterung empfohlen werden kann.

Für den Rewe-Markt besteht der Wunsch, die Verkaufsfläche um 131 m² von 1.205 qm auf 1.336 m² zu erweitern und der Aldi-Markt soll um 173 m² von 695 m² auf 868 qm vergrößert werden. Ein Gutachten der CIMA Lübeck von September 2016 bestätigt, dass durch Erweiterungen in dieser Größenordnung keine negativen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Es ist daher geboten die zulässigen Verkaufsflächengrößen diesem Szenario des Gutachtens entsprechend zu erweitern, um die vorhandene Versorgungsstruktur längerfristig zu sichern.

3 Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung bleiben unverändert. Die grundlegenden Zielvorstellungen der Urfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bleiben damit erhalten. Es wird diesbezüglich auf die dortige Begründung verwiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei dem Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment soll der bisherige Getränkemarkt in den SB-Marktbereich einbezogen und im Eingangsbereich ein Bäckereicafé angebaut werden. Dazu werden dem Bauwunsch des Betreibers und der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA entsprechend eine Geschossfläche von ca. 1.910 m², eine Verkaufsfläche von ca. 1.340 m² und eine maximale Bauhöhe von 7 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

Der Discountmarkt soll nach Norden und Süden durch Anbau erweitert werden. Dazu werden eine maximale Bauhöhe von 6 m über der Geländeoberfläche, eine Geschossfläche von ca. 1.120 m² und der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA entsprechend eine Verkaufsfläche von ca. 870 m² und festgesetzt.

3.3 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze können durch die Überbauung von derzeit existenten Parkplätzen nur noch teilweise auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die

fehlenden Stellplätze werden durch Bereitstellung per Baulast auf einem Grundstück in etwa 150 m Entfernung in der Schulstraße nachgewiesen.

3.4 Örtliche Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften werden sinngemäß aus der Urfassung des Plans übernommen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes um zwei Regelungen zu Werbeanlagen ergänzt.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans HT 212 treten nur unwesentliche Auswirkungen auf die Umwelt ein. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auf den Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB verzichtet werden.

4.1 Festsetzungen zu Grünflächen, Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zu Grünflächen sowie zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (textliche Festsetzungen Ziffer 2 bis 5) werden sinngemäß aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Auf die Begründung zur Urfassung wird diesbezüglich verwiesen.

5 Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen. Im Zusammenhang mit den ausgeübten gewerblichen Nutzungen können Bodenbelastungen entstanden sein. Diesbezügliche Konflikte werden durch diese Planänderung nicht berührt.

6 Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.03.2016
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.04.2016 - 03.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.05.2016 - 02.06.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.11.2016 - 07.12.2016
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	10.11.2016 - 14.12.2016

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

Hildesheim, 05.01.2017

Im Auftrage

S. Broué

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 diese Begründung zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans HT 212 „Runde Wiese“ beschlossen.

Hildesheim, den 21.02.2017

J. Meyer
.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

