



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS AU/EN 308 UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT AU/EN 308 "GLOCKENSTEINFELD-WEST"

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans AU/EN 308 „Glockensteinfeld-West“.

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 Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim. Es stellt die westliche Hälfte des Gewerbegebiets Glockensteinfeld dar, welches sich südöstlich an der Kreuzung von Bundesstraße 1 und Bundesautobahn 7 befindet.

Der Geltungsbereich umfasst rund 10,7 Hektar.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut oder wird aktuell bebaut. Die bebauten Grundstücke werden gewerblich genutzt. Es gibt jedoch auch noch einige unbebaute Gewerbegrundstücke. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken.

Nördlich der B1 liegt das Gewerbegebiet Wackenstedt. Östlich an das Plangebiet grenzt die zweite Hälfte des Gewerbegebiets Glockensteinfeld an. Südlich befinden sich landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen. Westlich an das Plangebiet grenzt die Autobahn 7 an.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind zum Teil in Privateigentum, zum Großteil gehören sie noch der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung (hier: Ausschluss von Vergnügungsstätten) in dieser Bebauungsplanänderung sowie die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift bleibt die festgesetzte Art des Baugebiets unverändert. Der Bebauungsplan bleibt somit auch weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

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

Den Entwicklungszielen entsprechend wurden in der Urfassung des Bebauungsplans von 2008 einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen, um die eigentliche Zweckbestimmung der Baugebiete zu fördern. Vergnügungsstätten wurden dabei nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Entwicklung insbesondere im Spielhallensektor in der aktuellen Vergangenheit sowie der im Rahmen der bisherigen Vermarktung aufgetretenen Anfragen ist dies nunmehr geboten. Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sollen daher nun Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Glockensteinfeld ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Vermarktung hat sich ergeben, dass insbesondere für Nutzungen, die auf die Zielgruppe Fernverkehr abzielen für ein Grundstück im Zufahrtsbereich des Gewerbegebiets Glockensteinfeld Interesse besteht. Diese Nutzungen sind jedoch darauf angewiesen den Fernverkehr auf ihr Angebot aufmerksam zu machen. Dies soll mittels eines Werbepylons geschehen. Bei der Konzeption des Gewerbegebiets Glockensteinfeld wurde eine bestimmte Zielsetzung bzw. Ausrichtung verfolgt. Im Zusammenhang mit diesem besonderen Anspruch wurde auch eine örtliche Bauvorschrift entwickelt, die Werbeanlagen im Gewerbegebiet reguliert. Freistehende Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung sind sowie Werbung über den Gebäuden d. h. über 15 Metern Höhe durch die Festsetzungen dieser eigens hierfür aufgestellten örtlichen Bauvorschrift ausgeschlossen. Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dürfen maximal 6 Meter hoch sein bei max. 8 m² Ansichtsfläche. Das bedeutet nach momentan geltender Rechtslage ist ein Pylon in der gewünschten Form nicht zulässig. In Hinblick auch auf die wirtschaftlichen Aspekte für die Stadt Hildesheim soll diese Bebauungsplanänderung dazu dienen, die Vermarktung der bereits erschlossenen gewerblichen Baugrundstücke zu erleichtern. In diesem Sinn soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen mit der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift AU/EN 308 nun neu geregelt werden, um die Errichtung eines Werbepylons nahe der Bundesautobahn 7 zu ermöglichen.

3. Planinhalt

3.1 Bestehende Festsetzungen und Vorschriften

Die Bebauungsplanänderung betrifft lediglich die Zulässigkeit von Nutzungen, hier: den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans AU/EN 308 bleiben unverändert erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften AU/EN 308 bleiben ebenso für den überwiegenden Teil des Gewerbegebiets Glockensteinfeld West erhalten und werden bezogen auf eine kleine Teilfläche des Gebiets ergänzt.

3.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Das Gewerbegebiet Glockensteinfeld liegt an der Kreuzung zweier Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung und erhebt sich aus der freien Feldflur d.h. es ist von drei Seiten her nicht von einem geschlossenen Siedlungszusammenhang umgeben und grenzt an die Hildesheimer Bördelandschaft. Es eignet sich durch seine Lagegunst besonders für Betriebe der Logistikbranche, jedoch auch gewerbliche Nutzungen, die sich zu den Verkehrswegen hin präsentieren wollen oder müssen. Aufgrund seiner Lage ist das Ortsbild in diesem Gewerbegebiet von besonderer Bedeutung.

Um die städtebauliche Entwicklung den angestrebten Entwicklungszielen für dieses Gewerbegebiet 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. Automaten Spiel) 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 in den festgesetzten Gewerbegebieten soll Störungen der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen verhindern und die

bestehende bzw. angestrebte 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 im Glockensteinfeld mit der funktionalen Struktur und insbesondere der Ausrichtung dieses Gewerbegebiets nicht vereinbar und werden daher mit dieser Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

3.3 Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Am westlichen Rand der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets wird im Sinne der geänderten städtebaulichen Zielsetzung nun eine Fläche vorgesehen, auf der eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 30 Metern zulässig ist. Mit dieser Anlage darf ausschließlich Werbung für Betriebe und Dienstleistungsangebote innerhalb des Gewerbegebiets Glockensteinfeld (Bebauungspläne AU/EN 308 und BA/EN 307) gemacht werden. Die Ansichtsflächen der einzelnen Werbeschilder, die an der Anlage angebracht sind, dürfen eine Größe von jeweils 16 m² nicht überschreiten und ihre Ansichtsflächen dürfen ausschließlich in Richtung Bundesautobahn 7 zeigen. In Blickrichtung aus Süden (Südwesten) und aus Norden (Nordwesten) sind jeweils maximal drei Schilder zulässig. Es darf ausschließlich eine Beleuchtung der Ansichtsseiten der einzelnen Werbeschilder erfolgen.

Projektbeschreibung Werbepylon

Im Rahmen der geplanten Ansiedlung beabsichtigt der Vorhabenträger die Installation eines 30 Meter hohen Werbepylons auf einer Fläche nahe der Bundesautobahn 7, um den vorbeiziehenden Fernverkehr auf sein Angebot aufmerksam zu machen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass von einem Werbepylon dieser Größenordnung landschaftsästhetische Veränderungen hervorgerufen werden, jedoch wird es definitiv von Betrachtern in puncto Ästhetik unterschiedlich wahrgenommen bzw. empfunden. Daher erfolgt im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung eine Auseinandersetzung im Hinblick auf die Auswirkungen eines solchen mastartigen Bauwerks an der geplanten Stelle. Dies geschieht, obwohl in diesem Bebauungsplanverfahren kein Umweltbericht oder dergleichen erforderlich ist.

Auch wenn hier nicht mit ausgleichsbedürftigen Eingriffen zu rechnen ist orientiert sich die Auseinandersetzung tendenziell am Verfahren „Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe“ nach NOHL (1993).

Der geplante Pylon am dargestellten Standort soll bis zu 30 Meter hoch sein. Er soll in Blickrichtung aus Norden (Nordwesten) und aus Süden (Südwesten) jeweils maximal drei Werbeschilder erhalten und beleuchtet sein. Die Ansichtsflächen der Schilder sollen lediglich Richtung Autobahn (Nordwesten und Südwesten) zeigen. Richtung Osten sollen die Rückseiten der Werbeschilder angeordnet sein. Es ist eine Beleuchtung des Werbepylons geplant. Die Beleuchtung der Elemente erfolgt nur zu den Ansichtsseiten, wohingegen eine Beleuchtung in andere Himmelsrichtungen oder gar nach Oben nicht statt findet. Auch Streuwirkung von Beleuchtung in andere Himmelsrichtungen als die der Ansichtsseiten soll verhindert werden. Die maximale Größe der einzelnen Werbeschilder soll bei vier mal vier Meter also 16 m² liegen.

Landschaftsästhetischer Wirkraum des Pylons

Um den Wirkraum eines mastartigen Eingriffs beurteilen zu können, sind insbesondere die Charakteristik des umgebenden Landschaftsraums als auch die Höhe des Bauobjekts selbst maßgeblich. Aus landschaftsästhetischer Sicht ist von mäßigen Auswirkungen auszugehen: Mit einer Höhe von 30 Metern weist ein derartiger Pylon bei ansonsten maximal rd. 15

Metern maximaler Höhe baulicher Anlagen im umgebenden Gewerbegebiet eine hier untypische Höhe auf, eine untypische Massierung ist jedoch nicht gegeben.

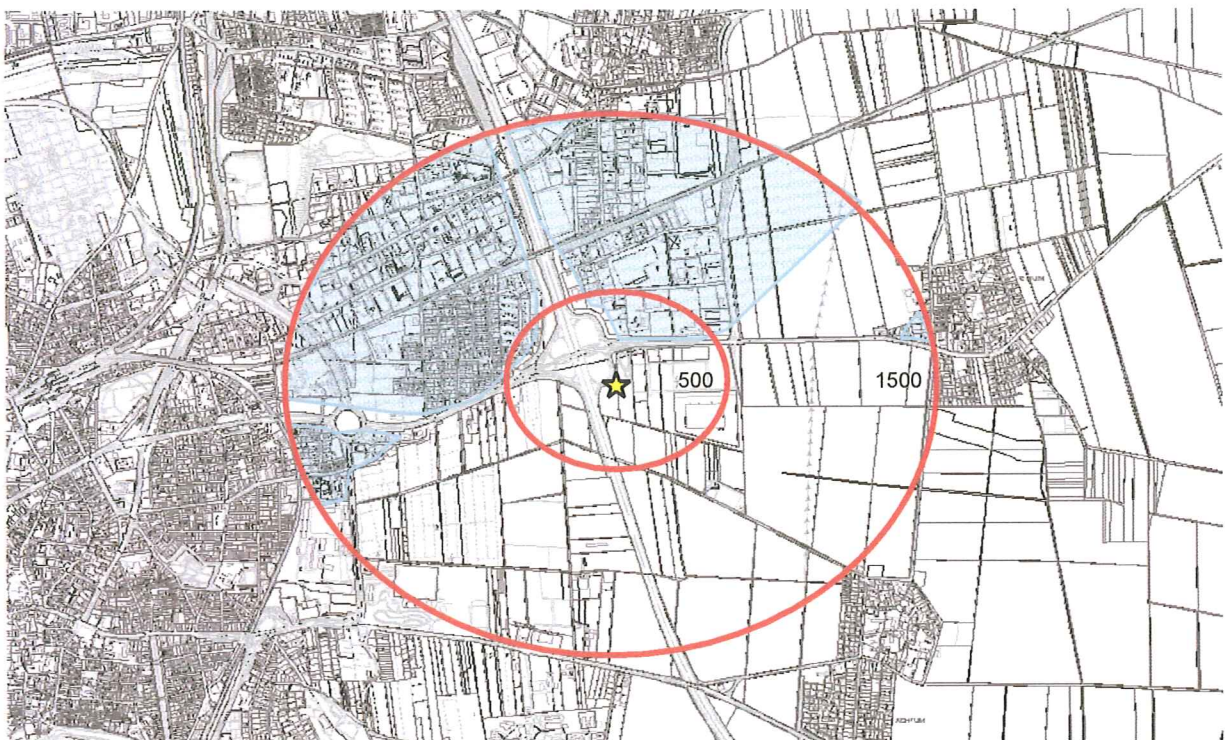
Wie empirische Untersuchungen belegen lässt sich die Höhe eines mastartigen Objekts im Gelände nicht genau abschätzen. Farbgebung und Beleuchtung sind daher relevanter als die exakte Höhe einzuschätzen im Bezug auf eine mögliche visuelle Beeinträchtigung des Raumes. Eine Beleuchtung ist vom Projektentwickler gewünscht, um die entsprechende Fernwirkung Richtung Autobahn zu erreichen und auf das vorherrschende Angebot aufmerksam zu machen. Dies soll jedoch lediglich Richtung Autobahn erfolgen, so kann die potentielle Zielgruppe erreicht werden, ohne dabei das direkte Umfeld durch Lichtimmissionen zu belasten. Insbesondere sollen Lichtimmissionen in Richtung der östlich und südöstlich liegenden Ortschaften Einum und Achtum sowie nach Oben ausgeschlossen werden.

Ein Werbepylon von 30 Metern Höhe wird sich insbesondere im Nahbereich auswirken. Die hauptsächliche zu betrachtende ästhetische Wirkzone ist in diesem Fall daher ein 500 Meter Umkreis vom Standort des Pylons aus. In der mittleren ästhetischen Wirkzone wird die Wirkung bereits weniger und eine Fernwirkung (hier 1500 Meter) ist kaum gegeben, zumal es sich um ein punktuell Bauwerk handelt mit entsprechend geringer Massivität und bestehender Sichtverschattung in mehrere Himmelsrichtungen durch sichtverstellende Elemente wie beispielsweise Bauwerke und Grünstrukturen. Ästhetisch wirken insbesondere Grünstrukturen minimierend bezüglich der Auswirkungen eines derartigen Bauwerks. Daher werden mögliche Auswirkungen des Vorhabens durch die umgebenden bestehenden sowie die geplanten, jedoch noch nicht umgesetzten Bepflanzungen vor allem auch aus wahrnehmungspsychologischer Sicht deutlich minimiert. Zudem besteht bereits ein Höhenunterschied zwischen der Autobahn (höher) und dem geplanten Pylonstandort (tiefer). Stellenweise gibt es zudem eine Lärmschutzwand an der Autobahn, die die Sicht von Westen aus über den eigentlichen Höhenunterschied hinaus in gewissen Bereichen versperrt.

Der Planungsraum gehört naturräumlich zur Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde und der Kulturlandschaft im Bereich Einum/Achtum. Im Nahbereich, insbesondere östlich und nördlich des geplanten Pylonstandorts befinden sich jedoch Gewerbegebiete. Der geplante Standort selbst liegt innerhalb des Gewerbegebiets Glockensteinfeld. Insbesondere im Nahbereich ist die Landschaft hier durch Gewerbegebiete sowie Bundesstraße und Autobahn technisch überformt. Der Empfindlichkeitsgrad der Landschaft ist dementsprechend niedriger. Im mittleren sowie im Fernbereich verhält sich dies anders. Die Umgebung des Gewerbegebiets Glockensteinfeld besteht überwiegend aus strukturarmen landschaftsästhetisch geringwertigen Ackerflächen mit gehölzfreien Säumen. Östlich des Gewerbegebiets befindet sich eine Freileitung, die eine visuelle Störung des Landschaftsbildes darstellt (Landschaftplan, Karte 6, Blatt 2). Die visuelle Verletzlichkeit ist hier jedoch höher als im Gewerbegebiet selbst, da aufgrund der ackerbaulichen Nutzung in der flachen Bördelandschaft entsprechend mehr Fernsicht gegeben ist. Generell ist noch anzumerken, dass Landschaften je nach ihrer Beschaffenheit Eingriffe in visueller Hinsicht unterschiedlich gut verkraften können, d. h. sie weisen eine unterschiedliche visuelle Verletzlichkeit auf. Nohl (vgl. Nohl 1993) nennt hierzu – ebenso wie andere Autoren vor ihm – 3 Faktoren, von denen die Verletzlichkeit der Landschaft bestimmt wird: die Relieferung des Geländes, die Vielfalt der Elemente und die Vegetationsdichte (hierunter wird hauptsächlich Gehölzvegetation verstanden).

Eine intensiv genutzte, ausgeräumte, visuell sowie durch Verkehrslärm beeinträchtigte Ackerlandschaft hat (nach BREUER 1994 und ML 2002) für das **Landschaftsbild** lediglich **geringe Bedeutung** (siehe zum Naturraum sowie zum Landschaftsbild Begründung zum Bebauungsplan AU/EN 308 Kapitel 5 Umweltbericht).

Bezüglich der Sichtbarkeit wäre in Richtung Osten und Südosten mit den größt möglichen Auswirkungen zu rechnen. Bei einer Begrenzung der Höhe des Werbepylons auf maximal 30 Meter und wenn in diese Himmelsrichtungen weder eine Beleuchtung erfolgt, noch die Ansichtsflächen der Werbeschilder zeigen, dann ist nicht mit schädlichen Auswirkungen zu rechnen. Zudem ist am Ostrand des Gewerbegebiets Glockensteinfeld eine Eingrünung vorgesehen. Nicht vergessen werden sollte, dass hier lediglich ein Pylon zugelassen werden soll und nicht mehrere. In den anderen Himmelsrichtungen befinden sich diverse sichtverstellende Elemente oder Siedlungszusammenhänge (hier wird angenommen, dass der Pylon maximal aus den ersten Bebauungsreihen wahrgenommen werden kann siehe Abbildung), sodass auch hier in puncto Fernwirkung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da die Flächen im theoretisch angenommenen Einwirkungsbereich größtenteils durch Siedlungszusammenhänge, Grünstrukturen oder Höhenunterschiede etc. sichtverschattet sind. Sichtbeziehungen zu einigen Turmspitzen in der Innenstadt (Weltkulturerbestätten) bestehen, sind jedoch aufgrund der relativ großen Entfernung nicht prägnant.



Theoretischer Einwirkungsbereich und angenommene Verschattung durch Siedlungszusammenhänge ohne Darstellung der Verschattung durch Höhenunterschiede und Grünstrukturen

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der tatsächliche Einwirkungsbereich eines 30 Meter hohen Pylons trotz der flachen Bördelandschaft hier gering ist. Die umgebende Landschaft ist flächennutzungsbedingt nicht unvorbelastet. Durch die umgebenden Strukturen sowie die beschränkenden Festsetzungen ist nicht von ausgleichsbedürftigen Auswirkungen auszugehen. Es existieren Faktoren, die die Wirkung des Pylons in der Landschaft abschwächen. Die zu erwartende „Eingriffsintensität“ ist als so gering einzuschätzen, dass nicht von einem Kompensationsbedarf auszugehen ist, da der ästhetische Gesamtwert der Landschaft nach dem Bau des Pylons als nahezu unverändert anzunehmen ist.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung und die Änderung der örtlichen Bauvorschrift treten - abgesehen vom Landschaftsbild (siehe oben) - keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein. Von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen der Stadt Hildesheim keine Kosten durch diese Bebauungsplanänderung.

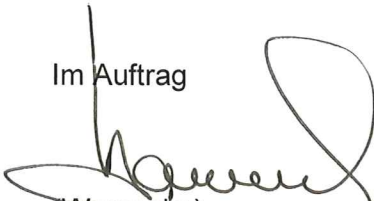
6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.12.2012
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20.03.2012 - 25.04.2012
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	26.03.2012 - 20.04.2012
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	16.07.2012 - 20.08.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.07.2012 - 23.08.2012

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

Hildesheim, den 15.10.2012

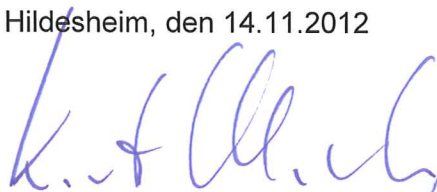
Im Auftrag



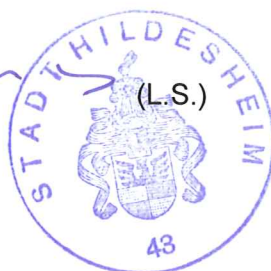
(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.11.2012 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans AU/EN 308 „Glockensteinfeld-West“ beschlossen.

Hildesheim, den 14.11.2012



(Machens)
Oberbürgermeister



Literatur

BREUER 1994: BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 14(1), S. 1-60.

ML 2002: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2002): Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. – In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2002

NOHL 1993: NOHL, W. (1993): Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe – Materialien für die naturschutzfachliche Bewertung und Kompensationsermittlung