



Stadt Hildesheim

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 E „Ladenzentrum Schratwanne“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Itzum, nördlich des Spandauer Weges, an der Ecke der Straßen Spandauer Weg / In der Schratwanne.

1.2 Vorhandene Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen befinden sich in Privateigentum. Innerhalb des bestehenden Gebäudes befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerladen und Getränkemarkt, eine Bankfiliale und ein Lebensmitteldiscounter. Im südlichen Teil des Plangebiets sowie an dessen östlichen Rand sind die zu den Märkten gehörenden Stellplätze angeordnet.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum“ auf diesen Flächen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Im Lebensmitteleinzelhandel herrscht eine allgemeine Tendenz zur Vergrößerung der Verkaufsflächen. Dabei wird häufig noch nicht einmal das Sortiment erweitert, sondern es geht vielmehr darum, die Waren kundenfreundlicher und großzügiger präsentieren zu können. Kleinere Märkte, die die neuen Anforderungen nicht erfüllen können, werden in Folge dessen über kurz oder lang geschlossen.

Im Ladenzentrum an der Straße „In der Schratwanne“, das vor etwa 15 Jahren errichtet wurde, sind die Lebensmittelmärkte inzwischen mit ihren Verkaufsflächen nahe an den Mindestgrößen angekommen, die für die Betreiber noch als zeitgerecht erachtet werden. Beide Lebensmittelmärkte beabsichtigen daher ihre Verkaufsflächen zu erweitern, um sich den heutigen Vorstellungen und Anforderungen an die Präsentation der Sortimente anpassen zu können.

Bei dem Vollsortimenter soll dies dadurch ermöglicht werden, dass die Büro- und Sozialräume in die Ebene eines 1. Obergeschosses verlagert werden und die dadurch freiwerdenden Flächen im Erdgeschoss in Verkaufsflächen umgewandelt werden. Der Discounter soll um 5,5 m nach vorn und nach hinten bis an die Grenze des Schulgrundstücks erweitert werden. Hier ist ein zweigeschossiger Gebäudeteil mit Sozialräumen im Obergeschoss geplant. Durch diese Planung gehen lediglich 2 PKW-Stellplätze verloren und es können dennoch rund 425 m² zusätzliche Verkaufsfläche geschaffen werden.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hildesheim von 2015 ist der Standort als Teil des zentralen Versorgungsbereichs für die Ortschaft Itzum dargestellt. In dem Konzept wird bereits die Empfehlung ausgesprochen, Erweiterungsabsichten der beiden Lebensmittelanbieter positiv zu begleiten. Das Verträglichkeitsgutachten der CIMA zur Verkaufsflächenenerweiterung der beiden Märkte von April 2014 kam bereits zu einer positiven Beurteilung für eine seinerzeit avisierte Vergrößerung der Verkaufsfläche um 562 m².

Um die wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs am vorhandenen Standort für die nächsten Jahre zu sichern, ist es folglich angebracht und geboten den Bebauungsplan so zu ändern, dass die beschriebenen baulichen Veränderungen zugelassen werden können.

3. Planinhalt

3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt, innerhalb dessen ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1450 m², ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 m² und Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m² zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll die Nahversorgungsfunktion am Standort gesichert werden. Darüber hinaus können auch Schank- und Speisewirtschaften bis zu insgesamt 200 m² Geschossfläche, Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, im Obergeschoss Räume für freie Berufe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie gebietsverträglich sind. Durch diese Festsetzung soll, unter Beachtung der Anforderungen der umgebenden Bebauung, ein breiteres Spektrum für eine Ergänzung sowie auch Nachnutzung ermöglicht und somit die Gefahr von dauerhaftem Leerstand bei Geschäftsaufgabe verringert werden.

Dem Bedarf entsprechend werden für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ebenso wie schon in der 1. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 E maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann nur eine Grundfläche von etwa 0,39 realisiert werden. Da aber Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auch auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind und gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung für solche baulichen Anlagen nur um bis zu 50 % zulässig ist, wird für die Grundflächenzahl ein höherer Wert festgesetzt, um eine bedarfsgerechte Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da es sich bei dem erweiterten Ladenzentrum um einen kompakten Baukörper handeln wird, der die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen vollständig ausfüllen wird. Die Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksseite soll über die Eintragung einer Abstandsbaulast auf dem Nachbargrundstück, das der Johannishof-Stiftung gehört, ermöglicht werden.

3.2 Erschließung und Leitungsrechte

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „In der Schratwanne“. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG (EVI).

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz sichergestellt.

Im südwestlichen Teil des Grundstücks besteht ein Leitungsrecht zugunsten der EVI, das zur Information in dieser Planänderung kenntlich gemacht wird.

3.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte hochwüchsige heimische Laubbäume zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Grundstückszufahrten und bauliche Anlagen aller Art sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	25.09.2013
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	14.10.2013 -18.11.2013
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	14.10.2013 -08.11.2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	15.07.2016 - 14.08.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	28.06.2016 - 27.07.2016

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

Hildesheim, den 08.08.2016

Im Auftrag


.....

(Brouer)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.09.2016 diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 E „Ladenzentrum Schratwanne“ beschlossen.

Hildesheim, den 13.09.2016


.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

