



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 262 „BISCHOFSKAMP NORD“

Inhaltsübersicht

1	Allgemeines.....	2
1.1	Lage des Plangebiets.....	2
1.2	Vorhandene Nutzung und Nachbarschaft	2
1.3	Eigentumsverhältnisse	2
1.4	Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2	Städtebauliche Zielsetzungen	2
3	Planinhalt	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3	Erschließung	4
4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	4
4.1	Schalltechnisches Gutachten	4
4.2	Altlasten	5
4.3	Umweltbericht.....	5
5	Finanzielle Auswirkungen.....	6
6	Flächenbilanz	6
7	Bodenordnende Maßnahmen	6
8	Verfahren.....	6

Anhang zur Begründung: Hildesheimer Liste

1 Allgemeines

Es handelt sich um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Da auch die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben weder vorbereitet noch begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes bestehen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt.

1.1 Lage des Plangebiets

Der Planbereich Bischofskamp / Ecke Cheruskerring ist Teil der Hildesheimer Nordstadt. Das Gebiet wird im Westen durch den Bischofskamp und im Süden durch den Cheruskerring begrenzt. Es reicht im Nordwesten bis an den Fuß- und Radweg zwischen Bischofskamp und Steuerwalder Straße und umfasst alle Grundstücksflächen die hier vom Bischofskamp erschlossen sind.

1.2 Vorhandene Nutzung und Nachbarschaft

Im der nördlichen Hälfte des Plangebiets werden die ehemaligen Gebäude eines Autohauses von einer Apotheke mit Versandhandel und umfangreichen Lagerflächen genutzt, der südliche Teil ist durch die leer stehenden Hallen und die überwiegend versiegelten Freiflächen des ehemals hier ansässigen Autohandels geprägt.

Nördlich, östlich und südlich befinden sich in der Nachbarschaft gemischte Nutzungen mit einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzung. Auf der dem Plangebiet gegenüber gelegenen Seite des Bischofskamps bestehen gewerbliche Nutzungen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Die Straßenverkehrsfläche des Cheruskerrings ist Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da sich im Plangebiet selbst aber keine Wohnungen befinden und auch künftig hier nicht entstehen sollen, wird der nördliche Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und der südliche Teil dem wesentlichen Ziel der Planung entsprechend als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Darstellung von gewerblicher Baufläche bzw. Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ angepasst.

2 Städtebauliche Zielsetzungen

In Zusammenhang mit der vorhandenen Apotheke mit Arzneimittelversandhandel soll im Plangebiet ein gesundheitsorientierter Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion entstehen. Bei dem Projekt soll die Apotheke mit einem Drogeriemarkt und einem Bioladen zu einem Einkaufszentrum mit gemeinsamer Stellplatzanlage zusammengefasst werden.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, für dieses Projekt die notwendigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen und dabei auch die Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu sichern.

3 Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend wird im Norden ein eingeschränktes Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und im Süden ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 11 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hildesheimer Liste mit bis zu insgesamt 1300 m² Verkaufsfläche zugelassen. In diesen Einzelhandelsbetrieben sowie Fachgeschäften und Fachmärkten können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese jeweils insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Dieser Wert ergibt sich aus dem zugrundeliegenden Verträglichkeitsgutachten der CIMA GmbH, in dem die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen mit dem seit 2008 in der Stadt Hildesheim geltenden Einzelhandelskonzept überprüft wurde. Die zulässigen Sortimente sind in der Hildesheimer Liste (vgl. Anhang zur Begründung) definiert. Nach einer Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts liegt der neue Standort in einem erweiterten zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Nordstadt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die mit diesen Einrichtungen verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen, vor allem im Hinblick auf die an der Steuerwalder Straße vorhandenen Ladengeschäfte und Wohnbebauung, verhindert werden.

Es werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit Produktions- und Serviceleistungen der Betriebe stehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN, einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl bestimmt.

Die maximale Höhenfestsetzung erfolgt, um sicherzustellen, dass keine Gebäude errichtet werden, die unangemessen hoch aus der Stadtsilhouette herausragen. Die natürlichen Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 87 m und 88 m ü. NN. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird daher auf maximal 102 m ü. NN festgelegt, so dass damit bis zu 15 m hohe Bauten errichtet werden können. Dies entspricht auch den Festsetzungen in anderen Hildesheimer Gewerbegebieten der letzten Jahre. Die Gebäudestruktur kann somit so geordnet werden, dass sie dem heute üblichen Bedarf gerecht wird.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet entspricht mit GRZ = 0,8 dem Höchstwert des § 17 BauNVO. Im Sondergebiet für Einzelhandel ist ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt, da damit eine maximale Ausnutzung des Grundstücks auch für eventuelle spätere Nachnutzungen ermöglicht wird. Da die

Grundstücke bereits jetzt nahezu vollständig versiegelt sind, wird die festgesetzte GRZ nach heutiger Berechnungsmethode erheblich überschritten. Diese Bodenversiegelungen sind aber in rechtmäßiger Eigentumsausübung entstanden und genießen damit Bestandsschutz. Bei Abbruch und Neubau ist allerdings die Berechnungsmethode der BauNVO von 1990 anzuwenden. In diesem Zusammenhang wird aber bereits an dieser Stelle auf die Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO hingewiesen, wonach von der Einhaltung dieser Grenzen abgewichen werden kann bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Beispielsweise kann durch eine großflächige extensive Dachbegrünung ein solcher Effekt erzielt werden, was bei der künftigen Nutzung im Sondergebiet auch der südlich benachbarten fünfgeschossigen Wohnbebauung im Hinblick auf die Qualität der Wohnumfeldgestaltung zu Gute kommen würde.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze orientiert sich an der überwiegenden Geschossigkeit der westlich, nördlich und östlich benachbarten Bebauung. Bis auf ein Treppengebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes entspricht dies auch den bisher auf den Grundstücken vorhandenen Nutzungen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. Dadurch wird den bauwilligen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke eröffnet.

Entlang der Straße „Bischofskamp“ ist im mittleren Bereich eine Baugrenze von 3 m einzuhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Zurücktreten der Bebauung vom Straßenraum erreicht. Am Cheruskerring weist die bestehende Bebauung keinen Grenzabstand zur Straße auf. Dieser Situation wird durch die neue Baugrenze Rechnung getragen, womit hier auch ein Einzelhandelsgebäude mit der Schaufensterfront direkt an der Gehwegfläche entstehen kann, was den hier anzusiedelnden Märkten entgegenkommt.

3.3 Erschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Wege und Leitungen bereits vollständig erschlossen.

Im Norden des Geltungsbereichs zwischen der Steuerwalder Straße und dem Bischofskamp verläuft ein bestehender Fuß- und Radweg. Diese für die fußläufige Durchlässigkeit in Verlängerung der Richthofenstraße notwendige Verbindung soll erhalten bleiben und wird daher ihrer bestehenden Funktion entsprechend festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken private Einstellplätze nach den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO herzustellen.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Schalltechnisches Gutachten

Da die in der Nähe vorhandene Wohnbebauung am Cheruskerring und der Steuerwalder Straße hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Emissionen aus dem Son-

dergebiet zu berücksichtigen ist, wird das Sondergebiet mit entsprechenden Schall-emissionskontingenten versehen.

Die AMT Ingenieurgesellschaft hat in ihrem Gutachten zum Bebauungsplan HN 262 „Bischofskamp Nord“ die vorhandene Lärmbelastung und die durch ein Sondergebiet zusätzlich auftretende Schallimmission in dem Gebiet dargestellt. Danach ergeben sich keine schalltechnischen Bedenken gegen die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets und eines Sondergebiets für Einzelhandel, sofern für die Teilfläche „SO“ ein Emissionskontingent festgesetzt und die Betriebszeiten eingeschränkt werden. Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm werden Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel betragen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III : 61 - 65 dB(A), im Lärmpegelbereich IV : 66 - 70 dB(A) und im Lärmpegelbereich V : 71 - 75 dB(A). Die Berechnung von Dämmwerten der Außenbauteile von Gebäuden hat nach den Bestimmungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu erfolgen.

Aufgrund der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung der AMT Ingenieurgesellschaft werden in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sind hier nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Schallemissionsniveau eines Mischgebietes einhalten. Dadurch ist eine Ansiedlung von lärmintensiven Gewerbebetrieben in Nachbarschaft zur Wohnbebauung an der Steuerwalder Straße nicht mehr möglich.

In dem festgesetzten Sondergebiet werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Nutzungen zugelassen, deren Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 64 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht übersteigt.

Betriebsaktivitäten während der Nacht sind ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in dem festgesetzten Sondergebiet für Einzelhandel nicht zulässig, weil in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm überschritten würden. Ebenso ist die LKW-Anlieferung während der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht möglich.

Die Bewertung und Ermittlung der zulässigen flächenbezogenen Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage der DIN 45691. Diese und die genannte DIN 4109 können über den Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

4.2 Altlasten

Aufgrund der langjährigen Nutzung durch Kfz-Handel mit Werkstattbetrieb ist mit Belastungen durch Bodenverunreinigungen zu rechnen. Diese sind im Falle von Bauarbeiten an den entsprechenden Stellen auszubauen und fachgerecht zu entsorgen. Eine Grundwassernutzung ist aufgrund nicht auszuschließender Belastungen nur eingeschränkt möglich und bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hildesheim anzuzeigen.

4.3 Umweltbericht

Das Gelände ist bereits überwiegend bebaut. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und durch die Bebauungsplanänderung keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt eintreten, wird von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen.

5 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der Gutachten werden vom Investor getragen. Der Stadt Hildesheim entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten.

6 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha. Davon entfallen nach Umsetzung der Bauleitplanung etwa auf

Sondergebietsflächen	5.000 m ²
Gewerbegebietsflächen	11.400 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.600 m ²

7 Bodenordnende Maßnahmen

Das Vorhaben kann ohne bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

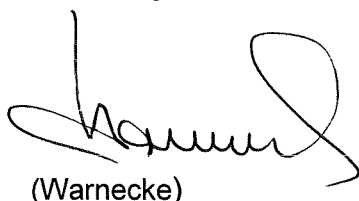
8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.11.2010
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.11.2010 - 20.12.2010
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.11.2010 - 17.12.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.09.2011 - 19.10.2011
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.09.2011 - 26.10.2011

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

Hildesheim, 02.11.2011

Im Auftrage



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.12.2011 diese Begründung zum Bebauungsplan HN 262 „Bischofskamp Nord“ beschlossen.

Hildesheim, den 13.12.2011


.....
(Machens)
Oberbürgermeister



Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan HN 262 „Bischofskamp Nord“ Hildesheimer Liste (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept)

Abb. 24: „Hildesheimer Liste“

zentrenrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ■ Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) ■ Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung ■ Schuhe ■ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen) ■ Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe ■ (inkl. Jagdausrüstung, Reit- und Angelausstattung, Waffen) ■ Bücher ■ Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte) ■ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ■ Musikinstrumente ■ Hausrat ■ Glas/ Porzellan/ Keramik ■ Geschenkartikel ■ Foto, Film ■ Optik ■ Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger) ■ Elektroartikel (Elektrokleingeräte) ■ Beleuchtung ■ Computer, Telekommunikation ■ Uhren und Schmuck ■ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware) ■ Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen) ■ Sanitärwaren 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Möbel (inkl. Matratzen) ■ Antiquitäten ■ Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.) ■ Tapeten ■ Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat) ■ Farben, Lacke ■ Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial ■ Campingartikel ■ Sanitärwaren ■ Werkzeuge, Eisenwaren ■ Kfz-Zubehör ■ Büromaschinen, Büroeinrichtung ■ Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiermahrung, Heimtierbedarf) ■ Fahrräder (inkl. Zubehör) ■ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße) ■ Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
<p>davon sind differenziert zu betrachten:</p> <p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Lebensmittel (inkl. Getränke) ■ Reformwaren ■ Drogerieartikel/ Parfümerieartikel/ Friseurartikel ■ Schnittblumen ■ Zeitschriften/ Schreibwaren (Kiosksortiment) 	

Quelle: CIWA GmbH 2008