



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BA 174.1 „Zwischen Industriestraße und Unsinnbach“

1.0 Allgemeines

Da bei dieser Bebauungsplanänderung die Art der Nutzung beibehalten wird, der Umfang der zulässigen baulichen Nutzung im Verhältnis zur vorhandenen und bereits zulässigen Größe und Ausdehnung nur relativ geringfügig erweitert wird und weil der Eingriff in den Naturhaushalt im Planänderungsbereich selbst vollständig ausgeglichen wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Bavenstedt zwischen der Industriestraße und dem Unsinnbach.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Fläche im Planänderungsbereich gehört zu einem Grundstück, das ausschließlich gewerblich genutzt wird. Westlich, südlich und östlich erstrecken sich weitere Teile des Betriebsgrundstücks. Nördlich angrenzend liegt die Einfamilienhausbebauung an der Straße Am Bache, die in der dort weiterhin rechtsverbindlichen Urfassung des Bebauungsplans BA 174.1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück im Planänderungsbereich ist Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Planänderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird also dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Um Kundenwünschen nach immer vielfältigeren Verpackungen entsprechen zu können, muss die Firma Löseke ihr Farblager und das Lager für Druckzylinder erweitern. Da die Druckmaschine für diese Verpackungen nur mit einem absolut unverhältnismäßig hohem

Aufwand versetzt werden könnte und das Zylinderlager aus betriebsablauftechnischen Gründen möglichst nahe der Druckmaschine liegen muss, kommt hierfür nur eine Erweiterung an der Nordseite der vorhandenen Fabrikationsgebäude in Frage. Ähnlich verhält es sich bei dem Farblager, das zudem aus Sicherheitsgründen in einem Außenanbau unterzubringen ist.

Die in der Urfassung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen reichen nicht mehr aus, um die notwendigen baulichen Anlagen darin unterbringen zu können. Es ist daher geboten, den Bebauungsplan zu ändern, damit die notwendigen Anbauten errichtet werden können, wobei sicherzustellen ist, dass die nachbarlichen Interessen und die Belange des Naturschutzes in ausreichender Weise Berücksichtigung finden.

3. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet werden mit allen Gliederungen, Einschränkungen und Ausschlüssen beibehalten, die in der Urfassung des Bebauungsplans bereits getroffen wurden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird in den Gebieten GE 1 und GE 2 beibehalten. Im Gebiet GE 3, in dem das vorhandene Zylinderlager aufgestockt werden soll, erfolgt eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei, eine Anhebung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8 mit einer entsprechenden Angleichung der Geschossflächenzahl auf 1,6 und eine Heraufsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 92 m auf 98 m über NN. Im Gebiet GE 4, in dem das neue Farblager entstehen soll, werden die Grund- und Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,8 erhöht und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 92 m auf 94,5 m über NN heraufgesetzt, während die Festsetzung von einem Vollgeschoss hier beibehalten wird.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Urfassung des Bebauungsplans insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzte geschlossene Bauweise wird beibehalten.

Die bisher festgesetzte Baugrenze wird um bis zu 5 m nach Norden verschoben, um die notwendigen Anbauten für das Zylinderlager und das Farblager zu ermöglichen. Die Erweiterung erfolgt dabei unter Rücksichtnahme auf die nachbarlichen Belange nur in dem Umfang, der tatsächlich für die aktuell erforderlichen baulichen Erweiterungen notwendig ist.

3.4 Erschließung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI).

Das Gebiet ist an die bestehenden Netze der Kabel Deutschland und der Telekom angeschlossen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vorbemerkung

Da diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen am nördlichen Rand des Planänderungsbereichs hatte eine Regelbreite von 6 m. Durch die Verschiebung der Baugrenze nach Norden für die aus betriebsablauftechnischen Gründen erforderlichen Anbauten an die vorhandenen Produktionshallen werden die bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen in diesem Bereich um insgesamt ca. 66 m² reduziert. Diese Anpflanzungen wurden bereits vor etwa 20 Jahren ausgeführt, sodass mit dieser Bebauungsplanänderung ein Eingriff in einen vorhandenen und durch einen Bebauungsplan geschützten Gehölzbestand ermöglicht wird.

Als Ausgleich dafür wird am nordöstlichen Rand des Planänderungsbereichs die Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Länge von etwa 40 m von einer Breite von 6 m auf 10 m erweitert, womit insgesamt rund 160 m² neue Fläche zum Anpflanzen entstehen. Mit dem größeren Flächenumfang wird dem höheren ökologischen Wert der Anpflanzung Rechnung getragen, deren Beseitigung mit dieser Planänderung ermöglicht wird.

4.3 Immissionssituation

Diese Bebauungsplanänderung hat keinen Einfluss auf die Immissionssituation, da die Festsetzung der Art der Nutzung als gegliedertes Gewerbegebiet beibehalten wird und alle Festsetzungen, die dem Immissionsschutz dienen, unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen werden.

5. Boden und Altlasten

Die Fläche im Geltungsbereich dieser Planänderung wird aufgrund der früheren bzw. heutigen gewerblichen Tätigkeit im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als Altlastenverdachtsfläche geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde allerdings bislang nicht bekannt.

Sollten bei Eingriffen in den Boden (z. B. im Rahmen des Rückbaus von Gebäuden oder bei Neubauten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Archäologie

Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind Erdarbeiten von geeignetem archäologischen Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Mit dieser Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Hildesheim keine Kosten.

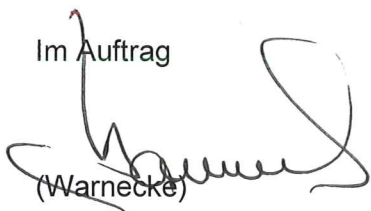
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	04.06.2012
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	19.06.2012 -24.07.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.06.2012 -18.07.2012

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

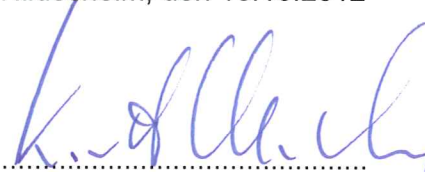
Hildesheim, den 22.08.2012

Im Auftrag


(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 01.10.2012 diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans BA 174.1 „Zwischen Industriestraße und Unsinnbach“ beschlossen.

Hildesheim, den 10.10.2012


.....
(Machens)
Oberbürgermeister



