



**Stadt Hildesheim**

## **BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BA/EN 307 "GLOCKENSTEINFELD-OST"**

### **1. Allgemeines**

#### **1.0 Vorbemerkung**

Diese Änderung bezieht sich fast auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans BA/EN 307 „Glockensteinfeld-Ost“. Der Geltungsbereich ist lediglich um den westlichen Streifen, der durch den Bebauungsplan AU/EN 308 „Glockensteinfeld-West“ überdeckt wird, verkleinert.

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 östliche Hälfte des Gewerbegebiets Glockensteinfeld dar, welches sich südöstlich an der Kreuzung von Bundesstraße 1 und Bundesautobahn 7 befindet.

Der Geltungsbereich umfasst knapp 14,7 Hektar.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut oder wird aktuell bebaut, zum Teil liegt es noch brach. Die bebauten Grundstücke werden gewerblich genutzt.

Nördlich der B1 liegt das Gewerbegebiet Wackenstedt. Die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Westlich an das Plangebiet grenzt das Gewerbegebiet Glockensteinfeld-West an.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke sind zum Teil in Privateigentum, zum Teil 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 in dieser Bebauungsplanänderung 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, beginnend hier mit Glockensteinfeld-Ost, ausgeschlossen werden.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Bestehende Festsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung betrifft lediglich die Zulässigkeit von Nutzungen, hier: den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans BA/EN 307 bleiben unverändert erhalten.

### **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. Automatenspiel) 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.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Bebauungsplanänderung treten 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

### Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.12.2011
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20.12.2011 - 26.01.2012
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	27.12.2011 - 23.01.2012
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	19.03.2012 - 23.04.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.03.2012 - 26.04.2012

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

Hildesheim, den 03.05.2012

Im Auftrag

  
.....  
(Warnecke)

---

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 09.07.2012 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans BA/EN 307 „Glockensteinfeld-Ost“ beschlossen.

Hildesheim, den 17.07.2012

  
.....  
(Machens)  
Oberbürgermeister

