



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 313 „Frankenstraße“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
1.1 Lage des Plangebiets	2
1.2 Vorhandene Nutzung	2
1.3 Eigentumsverhältnisse	2
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2. Städtebauliche Zielsetzungen	3
3. Planinhalt	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3 Erschließung	4
3.4 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen	4
4. Auswirkungen auf die Umwelt.....	5
4.1 Vorbemerkung	5
4.2 Geschützte Landschaftsbestandteile	5
4.3 Schalltechnisches Gutachten	5
4.4 Boden und Altlasten	6
5. Archäologie.....	6
6. Finanzielle Auswirkungen	6
7. Verfahren.....	6

1. Allgemeines

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer Summe weniger als 20.000 m² betragen, kann zur Beschleunigung des Verfahrens von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt östlich der Bahnstrecke nach Derneburg und südlich der Frankenstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im Geltungsbereich des Plans besteht derzeit ein LIDL-Discountmarkt, eine Handlung für Futtermittel und Gartenbedarf sowie ein einzelnes Wohnhaus mit einem sehr großen Garten.

Nördlich des Plangebiets befindet sich neben einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung noch die „Hildesheimer Sauna“ in der neben Möglichkeiten der Freizeitbeschäftigung auch physiotherapeutische Behandlungen und medizinische Anwendungen angeboten werden. In östlicher Nachbarschaft liegen überwiegend Gewerbebetriebe. An der Senator-Braun-Allee stehen zwei große Mehrfamilienhäuser. Das südlich angrenzende Gelände der ehemalige Mackensenkaserne ist derzeit ungenutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum zweier Immobiliengesellschaften von Lebensmitteleinzelhandelsketten bzw. werden mit Planreife dieses Bebauungsplans in deren Eigentum übergehen.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Betriebshof“ bzw. als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Im neuen Flächennutzungsplan, der zur Zeit zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde liegt, wird der gesamte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung von Sondergebieten wäre damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung aber im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Durch eine Potentialanalyse der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH von August 2004 wurde seinerzeit bereits festgestellt, dass die Verkaufsflächendichte in der Oststadt und Neustadt innerhalb des nahversorgungsrelevanten Bedarfs deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt und dass hier noch ein ausreichendes Nachfragepotential zur Ansiedlung eines Vollversorgers besteht.

Zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Bewohner der Oststadt mit Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs ist es daher zweckdienlich, in diesem Stadtquartier die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit Vollsortiment zu schaffen. Im Bereich der Oststadt westlich der Bahnlinie konnten keine verfügbaren Grundstücksflächen in ausreichender Größe gefunden werden. An der Frankenstraße östlich des Lidl-Markts bietet sich jetzt eine Fläche an, die von der Lage und Größe her dazu geeignet wäre, einen Verbrauchermarkt mit einem entsprechend umfangreichen Sortiment anzusiedeln.

In Zusammenhang mit einer ohnehin sinnvollen Neuordnung der Grundstücksgrenzen zwischen den beiden Märkten soll dann hier auch eine Straßenanbindung für das Gelände der ehemaligen Mackensenkaserne hergestellt werden und somit für die städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche eine vorteilhafte Verkürzung der Anbindung zur Oststadt erreicht werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend wird im westlichen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet für einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1080 m² festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) und im östlichen Teil wird ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt mit Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.650 m² ausgewiesen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Die Verträglichkeit dieser Verkaufsflächengrößen in Hinblick auf eine geordnete Stadtentwicklung und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist durch das „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bei gleichzeitiger Vergrößerung eines bestehenden Discounters am Standort Frankenstraße in Hildesheim“ der CIMA Beratung und Management GmbH vom 25.06.2010 nachgewiesen worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,55 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 sowie der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss bestimmt. Diese Zahlen sind nach dem konkret benötigten Bedarf festgelegt. Die Grundflächenzahl ist in diesem Fall höher als die Geschossflächenzahl, da die Stellplätze und Zufahrten auf die Grundflächenzahl mit angerechnet werden müssen. Durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl mit Stellplätzen und Zufahrten ist dann insgesamt eine Versiegelung von bis zu 80 % der Grundstücksfläche möglich.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen auf 103 m über NN erfolgt, um eine Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes zum Beispiel durch übermäßig hohe Werbeflyer zu vermeiden. Die bei 103 m über NN maximal erreichbare Höhe entspricht etwa einer Höhe von 12 m über der derzeitigen Geländeoberfläche.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 3). Diese greift das Prinzip der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauGB) auf, jedoch werden anders als bei dieser, keine Maximallängen der Gebäude definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die nach den vorliegenden Vorentwürfen der Marktbetreiber ausgerichtet sind.

3.3 Erschließung

Das Gebiet ist bereits durch die Frankenstraße erschlossen. Um das Gelände der Mackensenkaserne künftig besser an die Oststadt anbinden zu können, wird zwischen den beiden Märkten eine neue Erschließungsstraße mit einer Fahrbahn von 6,50 m Breite und beidseitigen Gehwegen von jeweils 1,60 m Breite geplant.

Die „Verkehrsuntersuchung zur Frankenstraße in der Stadt Hildesheim“ von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert aus Hannover von April 2010 kommt zu dem Ergebnis, dass das ehemalige Kasernengelände mit der hier geplanten Erschließungsstraße an die Frankenstraße angebunden werden kann und der Verkehr dabei ohne Aufstellbereich oder Linksabbiegestreifen mit einem Verkehrsablauf der Qualitätsstufe D abgewickelt werden kann, was der Mindestqualität entspricht.

Für den ruhenden Verkehr werden auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl hergestellt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI).

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

3.4 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Um eine stadtgestalterisch wünschenswerte und kleinklimatisch positive Durchgrünung zu erreichen, werden ausgewählte Standorte zum Anpflanzen von hochwüchsigen, heimischen Laubbäumen festgesetzt. Diese Bäume sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziffer 5 Satz 1). Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich sind mindestens 20 m² unversiegelt zu belassen und vor Bodenverdichtung zu schützen (siehe textliche Festsetzung Nr.5).

Die große Ulme an der Frankenstraße steht als Naturdenkmal unter Schutz. Der Schutz der Naturdenkmalverordnung (Verordnung zur Sicherung von Gehölzen als Naturdenkmal in der Stadt Hildesheim in der Fassung vom 27.09.2004, Amtsblatt des Landkreises Hildesheim 2004, S. 669 ff.) umfasst die Ulme sowie die dazugehörige Kronenschirmfläche zuzüglich eines Ringes von zwei Metern Breite ausgehend von der Kronentraufe.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vorbemerkung

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB handelt, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen.

Die bezüglich dieser Planung relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind in diesem Abschnitt im Folgenden berücksichtigt und dargestellt.

4.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Neben der Ulme als Naturdenkmal befinden sich im Plangebiet noch ein Bergahorn, eine Robinie, zwei Linden und zwei Hainbuchen mit Stammumfängen von jeweils mehr als 150 cm sowie drei Eiben mit Stammumfängen von mehr als 60 cm. Diese Gehölze fallen unter den Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“. Von diesen Bäumen können jedoch nur die Ulme und ein Teil der Hainbuchengruppe an der Südostseite des Sondergebiets SO1 erhalten bleiben.

Die übrigen geschützten Landschaftsbestandteile müssen aufgegeben werden, um die hier geplanten Projekte verwirklichen zu können. Dazu ist die Zulassung zur Beseitigung der Gehölze beim Bereich Grün des Fachbereichs Grün, Straße und Vermessung der Stadt Hildesheim zu beantragen. Im Rahmen dieses Antragsverfahrens wird über adäquate Ersatzpflanzungen entschieden. Diese sollen vorzugsweise dort stattfinden, wo im Bebauungsplan Bäume zur Anpflanzung festgesetzt sind. Über die Qualität, das heißt insbesondere über den Stammumfang, der neu zu pflanzenden Bäume wird mit der Genehmigung vom Bereich Grün entschieden.

4.3 Schalltechnisches Gutachten

Die Auswirkungen von Schallimmissionen durch den vorhandenen und den geplanten Einzelhandelsbetrieb auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung wurden in dem „Schalltechnischen Gutachten zum Neubau eines EDEKA-Marktes in Hildesheim Frankenstraße 2 / 2a“ vom Planungsbüro Lauterbach im Hameln vom 19.07.2010 ermittelt und bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Neubauvorhaben auch in Anbetracht der Erweiterung des vorhandenen Discountmarkts aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist, wenn

- die Verkaufsfläche 1650 m² nicht überschreitet,
- maximal 8 LKW- Anlieferungen tags stattfinden (keine Nachtanlieferungen),
- davon maximal ein LKW mit einem lärmrelevanten Kühlaggregat ausgestattet ist,
- die Öffnungszeiten auf ca. 06.30 bis 21.30 Uhr begrenzt werden, so dass morgens vor 06.00 Uhr und abends nach 22.00 Uhr (Nachtzeit) keine PKW-Bewegungen stattfinden,
- lärmarme Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen verwendet werden und
- die Ladezone eingehaust wird.

Da diese Bedingungen alle erfüllbar sind, ist die Umsetzbarkeit dieses Bebauungsplans aus schalltechnischer Sicht gewährleistet. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Bedingungen insbesondere in Bezug auf die Ladezone noch im Einzelnen zu überprüfen sein.

4.4 Boden und Altlasten

Der Stadt Hildesheim sind aufgrund der stadteigenen Kartierung im Plangebiet keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, Altablagerungen oder Altstandorte bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist nicht mit derartigen Belastungen zu rechnen. Sollten dennoch derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

5. Archäologie

Der Stadt Hildesheim sind keine Funde im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 14 NDschG wird verwiesen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Für die Realisierung der geplanten Einzelhandelsbetriebe und die Herstellung der neuen Erschließungsstraße bis zu den Zufahrten zu den Märkten entstehen der Stadt Hildesheim keine Kosten.

Für die Verlängerung der neuen Erschließungsstraße zur besseren Verknüpfung des ehemaligen Kasernengeländes mit der Oststadt ist eine Finanzierung seitens der Stadt notwendig. Für diese Erschließungskosten können aber Anliegerbeiträge erhoben werden und der nicht beitragsfähige Aufwand könnte mit Mitteln aus dem Programm „Stadtumbau-West“ gefördert werden.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	15.03.2010
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	29.03.2010 - 23.04.2010
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	01.09.2010 - 06.10.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.09.2010 - 06.10.2010

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

Hildesheim, den 07.10.2010


Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.10.2010 diese Begründung zum Bebauungsplan HO 313 „Frankenstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 09.02.2011



(Machens)
Oberbürgermeister

