

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 250 A.2 „AM RÖMERRING“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan HN 250 A, die 3. Änderung des Bebauungsplans 250 A und der Bebauungsplan HN 250 A.1 werden, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HN 250 A.2 überdeckt werden, aufgehoben.

1.1 Lage des Gebiets

Das Gebiet liegt im Bereich der westlichen Nordstadt zwischen dem Römerring und dem Lademühlenfeld.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus dem Betriebshof des ehemaligen Stadtreinigungsamts. Am nördlichen Rand wird die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche und ein Teil des daran angrenzenden Industriebetriebs mit erfasst. Am südlichen Rand wird eine Fläche des angrenzenden Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, auf der sich eine Zufahrt für Kunden und Lieferverkehr befindet, mit einbezogen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im wesentlichen Eigentum der Stadt Hildesheim und in den Randbereichen Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim als gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von Industriegebiet und Sondergebiet decken sich mit diesen Darstellungen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird somit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Flächen des ehemaligen Stadtreinigungsamts sollen einer neuen lageadäquaten Nutzung zugeführt werden. Die Gebäude eignen sich von ihrer Struktur und ihrem

baulichen Zustand her nicht dazu, einzelne neue Nutzungen darin sinnvoll unterzubringen.

Der nördlich angrenzende Industriebetrieb würde die Gesamtfläche übernehmen, um sich darauf erweitern zu können. Eine öffentliche Straße, die das Betriebsgelände durchschneidet, wäre aber mit den internen Betriebsabläufen nicht vereinbar.

Daher sollen die Zugänglichkeit zu den Hinterliegergrundstücken am Industriegleis sowie die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Nordstadt und dem Volksfestplatz sowie den Kleingärten im Lademühlenfeld auf andere Weise sichergestellt werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend unverändert aus den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen übernommen.

Im Bebauungsplan HN 250 A.1 waren nur großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von über 1.200 qm ausgeschlossen. Kleinere Einzelhandelsbetriebe waren damit in diesem Gebiet grundsätzlich zulässig. Gem. dem Märktekonzept der Stadt Hildesheim, das 1996 im Zusammenhang mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplans beraten wurde, kommen auch kleinere Einzelhandelsbetriebe für dieses Industriegebiet nicht mehr in Betracht. Daher wird hier bezüglich Einzelhandelsnutzungen dieselbe Festsetzung getroffen, die im Jahr 2001 für die Flächen im Hafengebiet gewählt wurde.

Danach ist im Industriegebiet Einzelhandel grundsätzlich nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht (textliche Festsetzung Nr. 1). Der gem. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Ausschluss soll Gewähr dafür bieten, dass die Grundstücke soweit wie möglich ihrer vorgesehenen Bestimmung entsprechend von produzierenden Gewerbe- oder Industriebetrieben genutzt werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll dabei auch sicherstellen, dass keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt eintreten. Mit diesem Ausschluss werden auch kleinere Einzelhandelsbetriebe erfasst, da in der näheren Umgebung keine Wohnnutzung vorhanden ist, zu deren Nahversorgung solche Betriebe dienen könnten.

3.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Römerring, der derzeit im Süden unmittelbar an die Bundesstraße 1 anschließt und nach dem Bau der Ortsumgehung Himmelsthür über den Cheruskerring und die Münchwiese an die neue B 1 angebunden wird.

Die Zufahrt zu dem Hinterliegergrundstück am Industriegleis wird durch Festsetzung eines Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit auf der Umfahrt für den Lieferverkehr auf dem Nachbargrundstück sichergestellt. Im Anschlussbereich sind hier Umbauarbeiten erforderlich, die auf Kosten der Stadt Hildesheim durchzuführen sind.

Eine verkehrssichere Führung von Fußgänger- und Radfahrerverkehr ist über die Anlieferungszufahrt auf dem Grundstück der angrenzenden Märkte nicht möglich. Daher wird parallel zu dieser Zufahrt auf dem Grundstück des ehemaligen Stadtreinigungsamts ein kombinierter Fuß- und Radweg mit der erforderlichen Mindestbreite von 2,50 m vorgesehen.

Um die Verbindung zu dem vorhandenen Fuß- und Radweg herzustellen, der hier von der Straße Vor der Lademühle hinaufführt, wird am westlichen Rand des Plangebiets eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Regelbreite von 3,0 m vorgesehen. An der bisherigen Einfahrt zu dem Gerüstbaubetrieb, an der der neue Fuß- und Radweg über das Industriegleis geführt wird, werden aller Voraussicht nach die neuen Kanalschächte für den Hausanschluss des Industriegrundstücks liegen. Um diese Schächte mit einem Spülfahrzeug unter Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften erreichen zu können, ist an dieser Stelle eine Wendefläche vorzusehen. Der zur Zeit hier noch vorhandene Steinmetzbetrieb wird aufgegeben und das Grundstück von der Stadt gekauft. Für das Grundstück des Gerüstbaubetriebs wird eine neue Zufahrt unmittelbar vor Kopf der Fläche vorzusehen sein, die mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet wird. Damit wird gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit für das Müllfahrzeug gewährleistet.

Die Erschließungsanlagen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Plangebiet sind vorhanden. Für ein vorhandenes Mittelspannungskabel der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche vorgesehen.

3.3 Festsetzung zum Anpflanzen

Um eine angemessene Durchgrünung im Plangebiet sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist (s. textliche Festsetzung Nr. 3). Die Wahl des Standorts bleibt dem Bauherrn überlassen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch diesen Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da Art und Maß der baulichen Nutzung aufgrund der bestehenden Bebauungspläne in gleicher Weise zulässig waren. Vielmehr sind sogar positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, ohne dass es dazu besonderer Festsetzungen bedarf, da die Flächen des ehemaligen Stadtreinigungsamts nahezu vollständig versiegelt sind. Nach Abbruch der baulichen Anlagen und Beseitigung vorhandener Befestigungen entfällt der Bestandschutz und es greift die neue Baunutzungsverordnung. Danach muss ein gewisser Anteil der Grundstücksfläche grundsätzlich unversiegelt bleiben.

5. Altlasten

Es bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten. In Zusammenhang mit dem Abbruch der baulichen Anlagen und der Vorbereitung des Grundstücks für eine neue Nutzung wird eine Lösung zum adäquaten Umgang mit den Bodenbelastungen zu finden sein. Zur Finanzierung der Altlastenbeseitigung wird in dem Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt und dem Erwerber eine Regelung getroffen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der baulichen Anpassung der Verkehrsflächen auf dem Grundstück der Märkte, der eventuellen Entschädigung für die Begründung des Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit und ggf. der Beseitigung von Altlasten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung oder Grenzregelungen i. S. des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.04.2004
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	26.04.2004 - 21.05.2004
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	17.05.2004 - 21.06.2004
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.12.2005 - 20.01.2005

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

Hildesheim, 13.01.2005

Im Auftrage

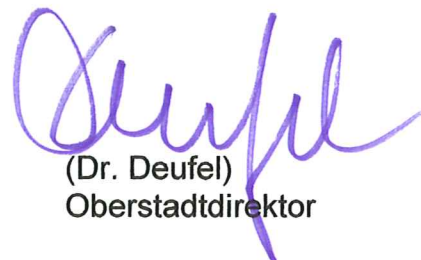

(Pülz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 21.02.2005 beschlossen.

Hildesheim, den 22.02.2005



(Dr. Kümme)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor