



Stadt Hildesheim

Begründung zum Bebauungsplan HT 225.1 „Marggrafstraße“

1.0 Vorbemerkung

Durch diesen Bebauungsplan werden die Bebauungspläne HT 225 und HT 225 A sowie die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans HT 225 vollständig aufgehoben. Der Bebauungsplan HT/HN 271.1 wird teilweise von dem Bebauungsplan HT 225.1 überdeckt und in diesem Teil aufgehoben.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Himmelsthür nördlich des Linnenkamps und umfasst die Marggrafstraße, die Philipp-Reis-Straße, die Heinrich-Hertz-Straße und Teile der von-Ketteler-Straße sowie der K 102 „Linnenkamp“. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken und den Ackerflächen am Nordrand von Himmelsthür, im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke westlich der Straße Am Mastberg, im Süden durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Linnenkamps und im Westen durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der von-Ketteler-Straße sowie den nördlich anschließenden Lärmschutzwall.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Grundstücke werden überwiegend gewerblich genutzt. Zudem gibt es einige Wohnhäuser von Inhabern ansässiger Gewerbebetriebe. Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind ein Möbelmarkt zwei Lebensmittelmärkte und ein Getränkemarkt ansässig.

Westlich des Plangebiets grenzt, teilweise durch einen Wall abgetrennt, das Wohngebiet „Bergäcker“ an. Südlich liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Linnenkamps, das Gewerbegebiet „Carl-Zeiss-Straße“.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind größtenteils Privateigentum. Die Straßenverkehrsfläche der K 102 „Linnenkamp“ ist Eigentum des Landkreises Hildesheims. Die restlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet stehen im Eigentum der Stadt Hildesheim, genauso wie das dreieckförmige Flurstück nördlich des Linnenkamps gegenüber der Silberfinderstraße im südlichen Teil des Geltungsbereichs (unbewegliche Kulturdenkmal-Einzelanlage) ebenso der Bereich des Lärmschutzwalls an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs. Einige Grundstücke, auf denen sich Trafostationen befinden, gehören der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI).

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2011 wurde das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans von 2014 wurde der südwestliche Bereich, in dem sich die Einzelhandelsbetriebe befinden, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel ausgewiesen.

2 Städtebauliche Zielsetzungen

Die aktuelle Fassung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hildesheim von 2015 weist für Himmelsthür einen zentralen Versorgungsbereich aus, der in seinem nördlichen Teil auch die drei Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit umfasst. Im Sinne einer positiven Entwicklung einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur sollen künftig Einzelhandelsbetriebe in Himmelsthür abgesehen von dem solitären Standort „Runde Wiese“ nur noch in diesem zentralen Versorgungsbereich zugelassen werden.

Um dies abzusichern, sind in dem Teil des Plangebiets, in dem sich die Einzelhandelsbetriebe befinden, Sondergebiete für Einzelhandel auszuweisen, während im übrigen Teil des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe künftig grundsätzlich auszuschließen sind.

3 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend, werden Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung der Gebiete orientiert sich am Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 für die Stadt Hildesheim, am Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim, am Flächennutzungsplan von 2011 und dessen 2. Änderung von 2014 sowie am Bestand.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 für die Stadt Hildesheim ist das Ziel formuliert, im Sinne einer positiven Entwicklung der Versorgungsstrukturen auch in

den einzelnen Stadtteilen durch die Zusammenfassung von Läden und Märkten in zentralen Lagen eine bedarfsgerechte verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim sind diese Lagen als zentrale Versorgungsbereiche räumlich fixiert und abgegrenzt.

Auf Grundlage der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA vom 13.07.2015 werden dem Bestand und den Erweiterungsabsichten der Betriebe entsprechend ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche (VK), ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.100 m² (VK), ein Getränkemarkt mit bis zu 400 m² (VK) und ein Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit bis zu 5.000 m² (VK) festgesetzt. In diesen Einzelhandelsbetrieben können auch zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden, wenn diese 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 1).

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim sieht an der Marggrafstraße und der Philipp-Reis-Straße ganz bewusst keinen Standort für Einzelhandel vor. Es ist daher geboten, den Bebauungsplan an dieser Stelle dahingehend zu ändern, dass nur noch ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur-, Dienst- und Serviceleistungen der Betriebsstätte stehen. Kfz-Handel oder auch Großhandel sind damit weiterhin zulässig. Weitere bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz (textliche Festsetzung Nr. 2).

Da sich in dem Gewerbegebiet eine größere Anzahl von Betriebsinhaberwohnungen befindet und es sich bisher um ein relativ ruhiges Gebiet handelt, werden Vergnügungsstätten mit Rücksicht auf die Wohnnutzungen gänzlich ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahlen werden im Wesentlichen aus der Urfassung und der 2. Änderung des Bebauungsplans HT 225 übernommen.

Lediglich für die Flächen, die künftig als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden, wird die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf eins herabgesetzt, da bei diesen Flächen für ein zweites Vollgeschoss kein Bedarf mehr besteht. Dementsprechend wird auch die Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,2 auf 0,6 reduziert.

Neu festgesetzt werden in diesem Plan maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen, die je nach Geländehöhe auf Maße zwischen 93 m und 105 m über NN fixiert werden, was einer Höhe von etwa 15 m über der natürlichen Geländeoberfläche entspricht. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Höhe über NN der obersten Gebäudekante (Attika, First) und gelten auch für Werbeanlagen (textliche Festsetzung Nr. 3).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Sonder- und die Gewerbegebiete wird wegen der vorhandenen Bebauung und der Größe der Grundstücke entsprechend überwiegend die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die „abweichende Bauweise“ entspricht der „offenen Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keiner Beschränkung unterliegt (textliche Festsetzung Nr. 4). In Teilen des Gebiets in denen aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte ohnehin nicht länger als 50 m gebaut werden kann, wird offene Bauweise festgesetzt.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt im Wesentlichen dem Bestand. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichend breite Flächen für eine Begrünung freigehalten werden. Hierdurch wird eine städtebaulich angemessene Gestaltung und landschaftsgerechte Einbindung erreicht und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 5). Einfriedungen zählen nicht zu Nebenanlagen im Sinne dieser Vorschrift.

3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen und Carports werden an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 5). Der Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass auf der Vorfläche ein zweiter PKW abgestellt werden kann, um möglicher Parkraumnot im Gebiet entgegen zu wirken.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 m Breite mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 6 Satz 1 und 2). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf

2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Ziffer 6 Satz 3).

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen mit Ausnahme von Zufahrten mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 7).

4 Zufahrten und Zufahrtsverbote

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereichs teilweise Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten fest. Diese Bereiche befinden sich entlang der Grundstücke in der von-Ketteler-Straße sowie der K 102 „Linnenkamp“ einschließlich der Kurvenbereiche zu den anschließenden Verkehrsflächen. Mit dieser Festsetzung sollen Zufahrten zu den Grundstücken auf das Nötigste beschränkt werden. Parallel zu den Fahrbahnen der genannten Straßen verläuft ein Fußweg. Die Einschränkung der Ein- und Ausfahrten soll der Sicherheit bei der Querung des Fußwegs und der Minderung von Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer bei der Einordnung in den fließenden Verkehr dienen. Für das Grundstück Linnenkamp 39/40 „ehemaliges Umspannwerk“ wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Bereits vorhandene Zufahrten genießen Bestandsschutz und können wie gehabt zukünftig weiter genutzt werden.

5 Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen bleiben unverändert und werden ihrem Bestand entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

6 Schallschutz

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und gewerblich genutzt. Zu diesem Bebauungsplan wurde im Februar 2013 ein schalltechnisches Gutachten vom Planungsbüro Lauterbach in Hameln erstellt. In dem Gutachten wurden für die vorhandenen Gewerbe- und geplanten Sondergebiete flächenbezogene Schallleistungspegel derart berechnet, dass unzumutbare Mehrbelastungen für die benachbarten Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind.

Die flächenbezogenen Schallleistungspegel sind für einzelne Teile der Gewerbe- und Sondergebiete in dB(A)/m² als Höchstgrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Als Zeitbereiche gelten für tags (T) 06:00 bis 22:00 Uhr und für nachts (N) 22:00 bis 06:00 Uhr. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel (IFSP). Der „wahre“ Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein (textliche Festsetzung Ziffer 6 a und b).

In den Gewerbegebieten und Sondergebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Summe die angegebenen

flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissions-situation jedoch zulässig (textliche Festsetzung Ziffer 6 c). Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich (textliche Festsetzung Ziffer 6 d).

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist gemäß DIN ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ mit $C_{met} = 0$ dB (Mitwind-Situation) zu führen. Dabei sind ein Geländemodell anhand der tatsächlichen Höhen zu erstellen und Bodeneffekte gemäß Nr. 7.3.1 der ISO 9613-2 anzuwenden. Es sind die jeweils nächstgelegenen Immissionsorte anzusetzen, die auch im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan HT 225.1 „Marggrafstraße“, Stand 05.02.2013 berücksichtigt wurden.

7 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es wird gewerblich sowie von Einzelhandelsbetrieben genutzt. Die Flächen sind bereits zu einem hohen Prozentsatz versiegelt, was nach dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan HT 225 planungsrechtlich zulässig war. Ebenfalls vorhanden sind die Straßenverkehrsflächen sowie die Flächen für Versorgungsanlagen als versiegelte Bereiche.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht von der Planungsgruppe Stadtlandschaft in Hannover (August 2013) erstellt, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung ist und der eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft liefert.

Dieser Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet, bestehender verkehrsbedingter Beeinträchtigungen durch den Linnenkamp, sowie eines sehr hohen Anteils versiegelter Flächen im Gebiet die möglichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans eher gering sind. Erhebliche Beeinträchtigungen können vermieden werden.

Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden. Damit wird künftig der zulässige Versiegelungsgrad begrenzt, was tendenziell eine Verbesserung für den Naturhaushalt zufolge hat.

8 Archäologie

Im Plangebiet sind archäologische Fundstellen bekannt: Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist daher dringend zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren

Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

9 Altlasten

Es gibt keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten. Etwa zwei Drittel der Grundstücke werden auf Grund der früheren oder derzeitigen gewerblichen Nutzung im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als Verdachtsfläche geführt.

10 Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

11 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.02.2012
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	09.02.2012 - 07.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.02.2012 - 16.03.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.02.2017 - 22.03.2017
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	22.02.2017 - 27.03.2017

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

Hildesheim, 16.05.2017

Im Auftrage

gez. S. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 diese Begründung zum Bebauungsplan HT 225.1 „Marggrafstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den

gez. I. Meyer

.....

(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

(L.S.)