



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 145 LERCHENKAMP NORD

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Da durch diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim zwischen dem Flugplatz und der Straße „Lerchenkamp“.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet umfasst die festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete im Bereich der Dornierstraße, Fokkerstraße, Junkerstraße, Schinkelstraße und Käthe-Paulus-Straße. Nördlich angrenzend befindet sich die Start- und Landebahn des Hildesheimer Flugplatzes, westlich und östlich setzt sich das Gebiet mit gewerblicher Nutzung in ehemaligen Kasernengebäuden fort. Südlich angrenzend befindet sich das Areal der Deutschen Lehranstalt für Agrartechnik (DEULA), ein Grundstück der Arbeiterwohlfahrt und die Kleingartenanlagen „Spatenfreunde“ und „Hundert Morgen“.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die gewerblich genutzten Grundstücke sind Privateigentum. Die nicht bebauten Grundstücke gehören der Bundesrepublik Deutschland und die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird grundsätzlich beibehalten. Diese Bauleitplanung ist damit nach wie vor gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Bei der Vermarktung der noch unbebauten Flächen im Industriegebiet hat sich herausgestellt, dass es potentielle Interessenten für diese Flächen gibt, denen aber die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 zu gering ist. Da gemäß der hier anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung aber ohnehin 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen, macht es für den Naturhaushalt keinen Unterschied, wenn die Grundflächenzahl auf einen Wert von 0,8 angehoben wird. In den Gewerbegebieten, die im südlichen Teil des Plangebiets liegen, bereitet dagegen offensichtlich die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 keine Schwierigkeiten, so dass hier die bauliche Dichte nach wie vor begrenzt bleiben kann und somit auch weiterhin Raum für Freiflächen besteht. In den Industriegebieten soll dagegen die Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht werden, um hier die Vermarktungsmöglichkeiten zu verbessern.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen soll in diesem Zusammenhang zur besseren Absicherung der Zielsetzungen des inzwischen weiterentwickelten Märktekonzepts die entsprechende Festsetzung angepasst werden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind im Plangebiet ausschließlich Gewerbegebiete und Industriegebiete auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 festgesetzt. Damit sind hier Einzelhandelsbetriebe über 1.200 qm Geschossfläche in der Regel unzulässig, da von ihnen negative Auswirkungen städtebaulicher Art zu erwarten sind. Daneben sind hier Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien und Lederwaren (Bekleidung, Schuhe) unabhängig von ihrer Größe ausgeschlossen.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wären auf dieser Rechtsgrundlage aber immer noch größere Einzelhandelsbetriebe nicht innenstadtrelevanter Branchen wie z.B. Möbelmärkte, Baumärkte und Gartencenter zulässig. Da solche Betriebe dem Märktekonzept entsprechend aber hier nicht angesiedelt werden sollen, wird die Festsetzung auf die Formulierung umgestellt, die zwischenzeitig für das Hafengebiet entwickelt wurde. Danach ist Einzelhandel in den Industrie- und Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig.

Der gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzte Ausschluss soll Gewähr dafür bieten und dass Grundstücke soweit wie möglich ihrer vorgesehenen Bestimmung als Gewerbe- und Industriegrundstücke für produzierende Betriebe 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 Versorgung sogenannte Nachbarschaftsläden dienen könnten.

Das Standort- und Marktgutachten GfK Nürnberg von Juni 1994 kommt zu der Empfehlung, alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die zur Sicherung der oberzentralen Funktion Hildesheims vorhanden sein sollten, in bestimmten Bereichen

zu konzentrieren, um durch die damit entstehenden Agglomerationseffekte mehr Kaufkraft im Stadtgebiet binden zu können. Daraufhin wurde ein Märktekonzept entwickelt, in dem zunächst die Standorte Römerring, Cheruskerring und Bavenstedter Straße über die 49. Änderung des Flächennutzungsplans fixiert wurden. Später trat der Standort Eichholz im Süden von Ochtersum hinzu. Zur Absicherung des Märktekonzepts ist es erforderlich, in anderen Teilen des Stadtgebiets, in denen heute z.B. noch Baumärkte und Gartencenter zulässig sind, diese auszuschließen. Im gesamten Plangebiet wird daher Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen.

Für solche Fälle, in denen der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht, wird eine Ausnahmeregelung vorgesehen, um solche Betriebe nicht unangemessen zu beschränken.

Großhandel wird bewusst nicht ausgeschlossen, da dieser für das Märktekonzept nicht von maßgeblicher Bedeutung ist und ein solcher Betrieb im Gebiet auch bereits vorhanden ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten im Planbereich ist bisher für alle Grundstücke eine Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. In den festgesetzten Gewerbegebieten gab es bisher keine Probleme, da ohnehin 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben müssen und im Übrigen in der Regel auch gut 20 % der Grundstücksfläche für Zufahrten und Stellplätze benötigt werden. Im Industriegebiet hat es dagegen bereits eine Anfrage von einem potentiellen Investor gegeben, für den eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht ausgereicht hätte. Die Grundflächenzahl wird daher in den Industriegebieten im Planbereich auf 0,8 heraufgesetzt.

Der zulässige Versiegelungsgrad bleibt damit aber unberührt, da gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 mitzurechnen sind. Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die genannten Anlagen zwar um 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Kappungsgrenze bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich immer 20 % Grünflächen auch auf einem Industriegrundstück verbleiben müssen. Die Erhöhung der Grundflächenzahl hat damit keine Auswirkung auf den Naturhaushalt, sondern allenfalls auf das Stadtbild, da die Bebauung ggf. dichter und die Freiflächenanteile geringer werden. Im Sinne der Wirtschaftsförderung und der Stadtentwicklung ist es geboten, vor der Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen zunächst eine verträgliche Nachverdichtung in den bestehenden Gebieten umzusetzen. Im südlichen Teil des Planbereichs bleibt der höhere Freiflächenanteil nach wie vor gesichert.

3.3 Erschließung

Die vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen bleiben von dieser Planänderung unberührt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Die Erhöhung der Grundflächenzahl im Industriegebiet hat ebenfalls keine Auswirkungen auf die Umwelt, da der zulässige Versiegelungsgrad hiermit nicht erhöht wird.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von dieser Änderung unberührt, so dass insgesamt keine Umweltauswirkungen festzustellen sind. Demzufolge wird auf eine weitergehende Umweltprüfung verzichtet und auch kein Umweltbericht erstellt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Hildesheim keine Kosten.

6. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 15.10.2007
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 14.02.2008
- 18.03.2008
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 21.02.2008
- 20.03.2008

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

Hildesheim, den 10.01.2008

Im Auftrag



(Warncke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 07.07.2008 beschlossen.

Hildesheim, den 21.07.2008

In Vertretung



(Kuhne)
Stadtkämmerin

