



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 39 „Stresemannstraße“

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	2
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 von Bäumen	4
4. Auswirkungen auf die Umwelt.....	5
4.1 Vorbemerkung	5
4.2 Grünstruktur	5
4.3 Schalltechnisches Gutachten	5
4.4 Boden und Altlasten	5
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, wird zur Vereinfachung des Verfahrens von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Innenstadt westlich der Stresemannstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im Geltungsbereich der Planänderung besteht derzeit im nördlichen Teil ein Gebäudekomplex mit einem Lebensmitteldiscountmarkt, einem Pizzabringdienst, einem Sonnenstudio und dem leerstehenden Ladengeschäft eines ehemaligen Drogeriemarkts. Im mittleren und südlichen Teil befindet sich eine viergeschossige Wohnbebauung die hier Ende der 70er Jahre auf planungsrechtlicher Grundlage der seiner Zeit gerade planreifen ersten Änderung des Bebauungsplans HM 39 entstanden ist.

In der näheren Umgebung gibt es fast ausschließlich Wohnbebauung mit drei- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Nördlich befindet sich auf der anderen Seite der Stresemannstraße die Bahnlinie nach Braunschweig und Goslar.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Planänderungsbereich sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Planänderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mit Festsetzung der südlichen Teilfläche im Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet wird dieser Darstellung entsprochen. Die Festsetzung der nördlichen Teilfläche als Sondergebiet ist dagegen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich hier aber um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird der Flächennutzungsplan diesbezüglich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung mit der Darstellung einer „Sonderbaufläche: Einkaufszentrum, großflächiger Einzelhandel“ angepasst.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Für den Planänderungsbereich ist in der Urfassung des Bebauungsplans von 1968 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ festgesetzt. Seinerzeit sollte hier ein Neubau für das Sozialgericht entstehen. Nachdem dieses Projekt nicht verwirklicht werden konnte, wurde der Bereich in der 1. Änderung des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet deklariert. Dazu wurde am 06.11.1978 vom Rat der Satzungsbeschluss gefasst und am 26.06.1979 von der Bezirksregierung eine Genehmigung

mit Maßgabe erteilt. Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde der Maßgabe nicht Folge geleistet.

Da die Planänderung aber bereits die sogenannte Planreife hatte, konnten die Wohngebäude im südlichen Teil und eine Gebrauchtwagenhalle im nördlichen Teil bereits genehmigt werden, ohne dass die Bebauungsplanänderung bekanntgemacht werden musste. Anfang der 90er Jahre wurde eine Umnutzung der Gebrauchtwagenhalle in die heute dort vorhandenen Läden und Einrichtungen noch auf Grundlage der damaligen Planreife genehmigt. Durch neuere Rechtsprechung ist nun aber entschieden, dass eine Planreife nicht über mehrere Jahre hinweg weiter angenommen werden kann, sondern dass das vorher geltende Planungsrecht dann wieder zur Anwendung kommen muss.

Der vorhandene Netto-Markt an der Stresemannstraße soll nun abgebrochen und nach zeitgemäßem Vorbild neu errichtet werden, anderen Falls würde dieser Standort nach Ablauf des derzeitigen Pachtvertrags von Netto nicht mehr weiter betrieben werden. Die Anpassung des Netto-Markts an die heute gebräuchliche Grundrissaufteilung mit optimalen Funktionsabläufen ist aber auf Grundlage der Urfassung des Bebauungsplans nicht möglich.

In dem von der CIMA im Jahr 2008 ausgearbeiteten und vom Rat der Stadt Hildesheim beschlossenen „Einzelhandelskonzept für die Stadt Hildesheim“ ist der Nettomarkt an der Stresemannstraße als solitärer Einzelhandelsstandort bezeichnet, der zu sichern und zu stärken ist (Siehe Pkt. 5.7.2, Seite 85). Es ist daher geboten den Bebauungsplan nun so zu ändern, dass die Festsetzungen den vorhandenen Nutzungen entsprechen und der Nahversorgungsstandort an dieser Stelle durch eine Umstrukturierung langfristig gesichert werden kann.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist damit zum einen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets statt der bisherigen Gemeinbedarfsfläche und zum anderen die funktionsgerechte Umstrukturierung des Nahversorgungsstandorts zu seiner Erhaltung und Stärkung.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend, wird im nördlichen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Einkaufszentrum ausgewiesen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Innerhalb dieses Sondergebiets sind ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² und weitere Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Hildesheimer Liste aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Hildesheim von 2008 (Abb. 24, S. 48) mit bis zu insgesamt 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Diese Verkaufsflächengrößen entsprechen im Wesentlichen dem was 1996 bei Umnutzung der damaligen Gebrauchtwagenhalle in einen Discountmarkt und drei kleinere Läden genehmigt wurde. Darüber hinaus können auch Dienstleistungsbetriebe, die überwiegend der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 sowie der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss bestimmt. 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 maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Sondergebiet auf 9 m über NN festgesetzt. Daraus ergibt sich eine zulässige Höhe von

etwa 7 m über dem Geländeniveau. Die maximal zulässige Höhe gilt auch für Werbeanlagen.

Im mittleren und südlichen Teil des Planänderungsbereichs wird, ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei vier Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen denen der 1. Änderung des Bebauungsplans, auf deren Grundlage zum Zeitpunkt der Planreife die heute hier vorhandene Wohnbebauung genehmigt und gebaut worden ist. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im allgemeinen Wohngebiet auf 115 m über NN festgesetzt. Daraus ergibt sich eine der bestehenden Bebauung entsprechende Höhe von etwa 11 bis 12 m über dem Geländeniveau.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 2). 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 sich im Wesentlichen am Bestand orientieren und die im Sondergebiet etwas über den Bestand hinausgehen, um die geplante Umstrukturierung des vorhandenen Discountmarkts ermöglichen zu können. Der Gebäudeteil des Discounters soll dazu abgebrochen werden und so nah an der Westgrenze wie bauordnungsrechtlich möglich wieder neu errichtet werden.

3.3 Erschließung

Das Gebiet ist bereits durch die Stresemannstraße erschlossen. An der Stresemannstraße werden Zu- und Abfahrtsverbote aus Gründen der Verkehrssicherheit im Kurvenbereich und hinter den bereits hergestellten öffentlichen Parkplätzen zu deren Sicherung festgesetzt

Für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden bzw. werden nach Abbruch und Neubau wieder hergestellt.

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

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

3.4 Anpflanzen von Bäumen

Um eine stadtgestalterisch wünschenswerte und kleinklimatisch positive Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen, wird festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Die Anzahl an bereits vorhandenen hochwüchsigen Laubbäumen wird auf die Anzahl der Bäume nach Satz 1 angerechnet. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

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 Grünstruktur

Im Plangebiet befinden sich einige siedlungsraumtypische private Grünflächen mit Scherrasen, einigen Ziersträuchern sowie einigen Laub- und Nadelbäumen. Darunter befinden sich bisher keine geschützten Landschaftsbestandteile. Die Bebauungsplanänderung sichert durch die festgesetzten Grundflächenzahlen und die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen (textliche Festsetzung Nr. 3) ein Mindestmaß an Durchgrünung im Planänderungsbereich.

4.3 Schalltechnisches Gutachten

Die Auswirkungen von Schallimmissionen durch den vorhandenen und künftig umstrukturierten Einzelhandelsbetrieb auf die westlich angrenzende Wohnbebauung wurden in dem „Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan HM 39 „Stresemannstraße“ vom Planungsbüro Lauterbach im Hameln vom 19.10.2010 ermittelt und bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Umbauvorhaben für den vorhandenen Discountmarkt aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist, wenn

- die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt (Discounter) 800 m² nicht überschreitet,
- maximal 6 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,
- während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) durch organisatorische Maßnahmen gewährleistet wird, dass auf der südwestlichen Stellplatzfläche keine Fahrzeugbewegungen (auch nicht durch Mitarbeiter) stattfinden
- und lärmarme Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen verwendet werden.

Da diese Bedingungen alle erfüllbar sind, ist die Umsetzbarkeit dieses Bebauungsplans aus schalltechnischer Sicht gewährleistet. Bei gegebenenfalls abweichenden Ansätzen ist im Baugenehmigungsverfahren eine erneute schalltechnische Beurteilung erforderlich.

4.4 Boden und Altlasten

Für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs sind der Stadt Hildesheim aufgrund der stadt eigenen Kartierung im Plangebiet keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

Der nördliche Teilbereich, in dem ehemals ein Gebrauchtwagenhandel ansässig war, wird aufgrund der früheren gewerblichen Tätigkeit im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als altlastverdächtige Fläche geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde allerdings bislang nicht bekannt.

Sollten bei Eingriffen in den Boden (z. B. im Rahmen des Rückbaus des vorhandenen Gebäudes und eines Neubaus) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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 Maßnahmen im Planänderungsbereich entstehen der Stadt Hildesheim keine Kosten.

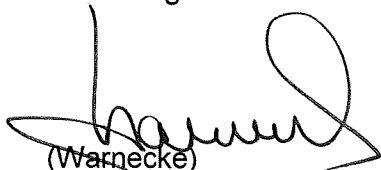
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	27.09.2010
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.10.2010 - 29.10.2010
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	09.02.2011 -14.03.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.02.2011 - 21.03.2011

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


Hildesheim, den 28.03.2011

Im Auftrag


(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 16.05.2011 diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans HM 39 „Stresemannstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 18.05.2011


(Machens)
Oberbürgermeister

