



Stadt Hildesheim

Begründung zum Bebauungsplan HT 201.2 und zur örtlichen Bauvorschrift HT 201.2 „An der Pauluskirche“

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Bebauungspläne HT 201, HT 220, HT 224 A sowie die 2., 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans HT 201 werden aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HT 201.2 überdeckt werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Bebauungsplanaufstellung bewirkt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, da die GRZ nicht verändert wird und somit der Anteil an versiegelter Fläche nicht zunimmt. Damit kann auf die Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hildesheim in der Ortsmitte der Ortschaft Himmelsthür. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von der Straße Sierstorfskamp und im Süden von der Jahnstraße. Die im Westen verlaufende Straße An der Pauluskirche ist Bestandteil des Plangebiets. Im Osten begrenzt die Geschwister-Scholl-Gesamtschule das neue Plangebiet.

1.3 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Die Gebäude der „Ladenzeile“ werden von unterschiedlichen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie in den Obergeschossen durch Praxen und Wohnungen genutzt. In dem südlichsten Gebäude an der Jahnstraße unterhält die Sparkasse Hildesheim Goslar Peine eine Filiale.

In der näheren Umgebung des Plangebiets gibt es weitere Ladennutzungen, ein Schulzentrum mit Sporthalle, eine Kirche und Wohnbebauung.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2011 ist das Gebiet an der Pauluskirche als gemischte Baufläche dargestellt. Die festgesetzten Baugebiete entsprechen von der Art der baulichen Nutzung diesen Darstellungen.

2 Städtebauliche Zielsetzungen

Auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans HT 201 „Fohlenkoppel“ und dem Bebauungsplan HT 224 A „Ortsmitte“ ist entlang der Straße „An der Pauluskirche“ in den zwischen Sierstorfkamp und Jahnstraße errichteten Gebäuden ein Nahversorgungszentrum mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs entstanden. Durch den Wegzug eines Discounters und anderer Ladenschließungen kommt es immer wieder zu Leerständen innerhalb der Gebäude.

Im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hildesheim ist es geboten, die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs Himmelsthürs zu stärken und auszubauen, da dieser eine möglichst umfassende Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils insbesondere mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellen soll.

Daher ist zu gewährleisten, dass sich im Planänderungsbereich keine Entwicklungen vollziehen, die der städtebaulichen Qualität abträglich wären. Zur Sicherung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Himmelsthür sowie zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen ist es daher angebracht, hier die zulässigen Nutzungen im Einzelnen genauer zu regeln.

Dazu ist zunächst die Regelung zur Zulässigkeit von Handelsnutzungen, an die Ziele und Inhalte des aktuellen Einzelhandelskonzepts von 2015 anzupassen. Um darüber hinaus dem Eintreten eines „Trading-Down-Effektes“ frühzeitig entgegenzuwirken, ist es angebracht, städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Wettbüros im Plangebiet auszuschließen.

Um des Weiteren nachteilige Auswirkungen auf die Gestaltung im Plangebiet zu begrenzen, ist es sinnvoll, in diesem Zusammenhang auch Regelungen zu Werbeanlagen zu treffen.

3 Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Mischgebiet und die vorhandenen Kerngebiete bleiben grundsätzlich erhalten.

Um in diesem Teil des Zentralen Versorgungsbereichs Himmelsthürs die Vielfalt des Angebots und den Nutzungsmix zu erhalten, wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 250 m² zulässig sind. Aufgrund der Festsetzung als Kerngebiet sind nahversorgungsrelevante Sortimente ohnehin zulässig (Innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Hildesheimer Liste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hildesheim vom 18.08.2008).

Im festgesetzten Mischgebiet und in den festgesetzten Kerngebieten werden Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zugelassen, um im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung dem Eintreten von „Trading-Down-Effekten“ frühzeitig entgegenzuwirken und das Umfeld der umgebenden Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Mischgebiet bleiben unverändert so erhalten, wie sie in der Urfassung bzw. der 2, 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans HT 201 geregelt sind. Die Festsetzung zur Bauweise wird von einer abweichenden Bauweise zu einer geschlossenen Bauweise geändert, da die vorhandene Bebauung ohnehin keine Grenzabstände aufweist.

Dem Bestand entsprechend, wird das Maß der baulichen Nutzung der Kerngebiete mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 1,8 festgesetzt. Weiterhin wird hier im Sinne einer homogenen städtebaulichen Gestaltung auf der Westseite maximal ein Vollgeschoss zugelassen. In dem durch eine Baugrenze abgegrenzten östlichen Teil der Kerngebiete werden dem Bestand entsprechend maximal 3 Vollgeschosse zugelassen.

3.3 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 Abs. 6 NBauO)

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds, insbesondere im Hinblick auf das umgebende Wohngebiet, zu begrenzen und um das Gebiet nicht durch z.B. Großflächenwerbetafeln für Konsumprodukte zu beeinträchtigen, werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Weiterhin wird vorgeschrieben, dass Werbeanlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass eine Blendwirkung des Verkehrs im Sinne der Verkehrssicherheit ausgeschlossen

wird. Werbeanlagen über Traufhöhe oder Attika werden nicht zugelassen, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1).

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen freistehende Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. In diesem Sinne wird die Ansichtsfläche der Werbeanlagen auf maximal 6 m² begrenzt (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2).

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO wird verwiesen, da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.4 Hinweise Archäologie

An den Planbereich angrenzend befindet sich ein Denkmal, die Pauluskirche. Bei Maßnahmen im Denkmalbereich sind daher die Vorschriften der §§ 8 und 10 NDSchG zu beachten (Umgebungsschutz).

Im Plangebiet sind archäologische Fundstellen, die der Jungsteinzeit zugeordnet werden bekannt: Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Aus diesem Grund handelt es sich bei dem Plangebiet um archäologische Verdachtsflächen, d.h. bei Erdarbeiten ist es möglich das Funde und/oder Befunde auftreten.

Darum wird ausdrücklich auf die Melde- und Anzeigepflicht bei unerwarteten Bodenfunden gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) hingewiesen.

4 Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

5 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Bereits in den bestehenden Bebauungsplänen ist für das Kerngebiet eine GRZ von 1,0 festgesetzt, die in weiten Teilen auch ausgenutzt und in diesem Bebauungsplan übernommen wird. Daher bewirkt die Bebauungsplanaufstellung keine Auswirkungen auf die Umwelt.

6 Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

7 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.09.2018
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18.09.2018 - 15.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	10.09.2018 - 12.10.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09.07.2019 - 08.08.2019
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	01.07.2019 - 01.08.2019

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

Hildesheim, den 05.09.2019

Im Auftrage

gez. S. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 diese Begründung zum Bebauungsplan HT 201.2 „An der Pauluskirche“ und zur örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Hildesheim, den 19.11.2019

gez. I. Meyer

.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

(L.S.)

