



Stadt Hildesheim

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans DR 82.1 „Borsigstraße“

1.0 Vorbemerkung

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine überwiegend vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung, da sie konkret dazu dienen soll eine vorhandene Asphaltmischanlage durch eine solche zu ersetzen, die dem neuesten Stand der Technik entspricht.

Da es sich hierbei auch um die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung handelt, die der Innenentwicklung dient, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Alle umweltrelevanten Belange des geplanten Vorhabens werden aber im Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz im Detail durch das Gewerbeaufsichtsamt als zuständige Genehmigungsbehörde geprüft.

1.1 Lage des Plangebiets

Der Planänderungsbereich liegt im Nordosten der Stadt Hildesheim zwischen der Borsigstraße und der Bundesautobahn (BAB) 7 bzw. zwischen dem Sportplatz des SC Drispstedt und der Bavenstedter Straße.

1.2 Vorhandene Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche im Planänderungsbereich ist Eigentum einer Baufirma, die hier ein Asphaltmischwerk betreibt.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Beibehaltung der Festsetzung als Industriegebiet wird wie bisher auch weiterhin dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem Grundstück Borsigstraße 4 wird seit vielen Jahren eine Asphaltmischanlage betrieben. Die Anlage hat derzeit eine Höhe von etwa 23 m über dem Geländeniveau. Sie soll durch eine neue Anlage nach dem neuesten Stand der Technik ersetzt werden und wird aus technischen Gründen eine Höhe von etwa 40 bis 45 m haben müssen.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan diese Bauhöhe nicht zulässt und die Asphaltmischanlage an ihrem bewerteten Standort gesichert werden soll, ist es geboten den Bebauungsplan in diesem Bereich so zu ändern, dass die neue Mischanlage mit der erforderlichen Höhe zugelassen werden kann.

3. Planinhalt

3.1 Bestehende Festsetzungen

Alle bestehenden Festsetzungen bleiben mit Ausnahme der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unverändert erhalten.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Ungeachtet der größeren Höhe der vorhandenen Asphaltmischanlage von etwa 23 m über dem Geländeniveau wurde im Bebauungsplan DR 82.1 eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 105 m über NN festgesetzt, was einer Höhe von etwa 15 m über dem Geländeniveau entspricht. Die vorhandene Anlage war hiervon nicht betroffen, da die genehmigte Nutzung unter Bestandsschutz fiel. Die Festsetzung der geringeren Bauhöhe war daher zur künftigen Berücksichtigung von Aspekten der Wahrung der Stadtsilhouette und des Bildes der Stadtlandschaft durchaus sinnvoll und legitim.

Die Technik von Asphaltmischanlagen hat sich in den letzten Jahren so weiterentwickelt, dass insbesondere zur Wiederverwendung alter Asphaltmaterialien unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten Anlagenhöhen von 40 bis 45 m erforderlich sind. Es wird daher beabsichtigt auf dem Grundstück Borsigstraße 4 die alte Mischanlage durch eine neue mit etwa 42 m Höhe zu ersetzen.

Da der Anblick einer solchen Anlage an dieser Stelle nicht ungewohnt ist und die neue Anlage im Vergleich zu der bisherigen etwas weiter von der Autobahn entfernt entstehen soll, erscheint die zu erwartende Veränderung der Stadt-

landschaft vertretbar. Zudem können die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden.

Eine größere Bauhöhe soll daher ausnahmsweise zur Berücksichtigung betriebstechnischer Anforderungen zugelassen werden. Für Werbepylone oder Hochregallager bestände beispielsweise keine wirtschaftliche oder technische Notwendigkeit für Bauhöhen über 15 m. Sie bleiben damit nach wie vor an die bisherige maximale Höhe baulicher Anlagen gebunden. Es handelt sich daher in diesem Fall um eine vorhabenbezogene Planänderung, die bewusst auf das Grundstück des geplanten Projekts begrenzt bleibt.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung zur Berücksichtigung besonderer betriebstechnischer Anforderungen ausnahmsweise bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 135 m über NN zugelassen werden können.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Diese Bebauungsplanänderung hat nur in Bezug auf das Bild der Stadtlandschaft eine unmittelbare Auswirkung auf die Umwelt. Diese Auswirkung erscheint hinsichtlich der Lage in dem seit langer Zeit schon bestehenden Industriegebiet und der Tatsache, dass hier bereits eine Asphaltmischanlage bestanden hat, städtebaulich gut vertretbar. Über alle übrigen Umweltbelange wurde mit der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans im Allgemeinen entschieden.

Für den Bau der Asphaltmischanlage wird vom Gewerbeaufsichtsamt eine Genehmigung auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erteilen sein. In dieser Genehmigung werden insbesondere die Belange des Immissionsschutzes auch in Hinblick auf schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft im Speziellen gewürdigt.

Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird auch die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen sein, die bereits darauf hingewiesen hat, dass bei der Vorhabenzulassung zu prüfen sei, ob durch Pflanzmaßnahmen oder die Wahl des Anstrichs der Anlage die Auffälligkeit des höheren Gebäudes gemildert werden kann.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	06.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	03.05.2016 -02.06.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	20.06.2016 -18.07.2016
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	02.11.2016 -12.12.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	22.11.2016 -21.12.2016

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

Hildesheim, den 05.01.2017

Im Auftrag

gez. S. Brouër

.....
(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans DR 82.1 „Borsigstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 14.03.2017

gez. I. Meyer

L. S.

.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister