

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HW 138
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HW 138
"ALFELDER STRASSE"**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim zwischen Alfelder Straße, An der Innerste-Au und Lucienvörder Allee.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebiets dient der Wohnnutzung. In dem Straßenabschnitt Alfelder Straße befinden sich 11 Geschäfte und Gewerbebetriebe in den Erdgeschoßebenen. Das sind ein Viertel der vorhandenen 45 Gebäude.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke sind überwiegend Privateigentum. Zwei Grundstücke gehören dem Beamten-Wohnungsverein, ein Grundstück gehört der Stadtwerke Hildesheim AG. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert.

2. Städtebauliche Zielsetzung

An der Ostseite der Alfelder Straße befinden sich noch einige Baulücken, die trotz konkreter Bauwünsche bisher nicht geschlossen werden konnten.

Die Bauwünsche bezogen sich durchweg auf die Errichtung von Gebäuden mit überwiegender Büronutzung. Diese sind jedoch aufgrund der bestehenden Rechtslage hier nicht zulässig. Bauliche Anlagen wurden in der Vergangenheit nach den Festsetzungen des Baunutzungsplans und der Fluchtlinienpläne der Stadt Hildesheim für diesen Bereich beurteilt und genehmigt. Seit Mitte 1991 ist der Baunutzungsplan außer Kraft getreten, so daß derzeit Bauanträge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den Baufluchtlinienplänen zu beurteilen sind.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines allgemeinen Wohngebiets. Bürogebäude sind aber in allgemeinen Wohngebieten unzulässig, so daß hier als realisierbare Nutzung nur Wohngebäude blieben. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Alfelder Straße fehlt es hier aber an Bauinteressenten, die eine Wohnbebauung verwirklichen würden. Selbst die bedingt mögliche Nutzung von Läden im Erdgeschoß reicht aufgrund der relativ ungünstigen Geschäftslage nicht aus, um hier eine Bautätigkeit anzuregen. Für Büronutzung wäre die Lage hingegen noch attraktiv genug und aus städtebaulicher Sicht wegen der guten Erreichbarkeit wünschenswert.

Im Sinne einer Schließung der vorhandenen Baulücken ist es also geboten, hier einen Bebauungsplan aufzustellen, der an der Ostseite der Alfelder Straße Mischgebiet festsetzt und somit auch die Errichtung von Bürogebäuden zuläßt.

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Der Bereich östlich der Alfelder Straße wird als Mischgebiet festgesetzt, um hier auch Gebäude mit überwiegender Geschäfts- und Büronutzung zulassen zu können. Damit wird hier eine Schließung vorhandener Baulücken ermöglicht, die einerseits im Sinne der Stadtgestaltung wünschenswert ist und andererseits auch für die östlich angrenzende Wohnbebauung den großen Vorteil bietet, daß mit der Lückenschließung ein wirksamer Schallschutz gegen den Verkehrslärm von der Alfelder Straße entsteht.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den Mischgebieten ausgeschlossen (textl. Festsetzung Ziff. 1), da mit solchen Nutzungen in der Regel geschlossene mehrgeschossige Bebauung nicht realisiert werden kann und auch aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle kein Bedarf für diese Nutzungen besteht. Darüber hinaus werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da im Plangebiet ein großer Anteil an Wohnnutzung vorhanden ist und Beeinträchtigungen des Wohnens durch Vergnügungsstätten verhindert werden sollen.

Die Flächen zwischen der Straße An der Innerste-Au und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Alfelder Straße werden ihrer Nutzung und Lage entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aus gleichen Gründen wie in den Mischgebieten werden auch in den allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet besteht zu etwa 30 % aus zweigeschossigen Gebäuden aus der Zeit um die Jahrhundertwende mit sehr hohen Geschossen und zu etwa 70 % aus dreigeschossigen Gebäuden, die überwiegend aus den 50er Jahren stammen und die heute üblichen Geschoßhöhen aufweisen. Die Zahl der Geschosse wird daher der Höhe der vorhandenen Bebauung entsprechend auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung als zwingend zu verwirklichende Zahl ist im Sinne der Stadtgestaltung und des Schallschutzes geboten.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB richtet sich diesbezüglich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB, nach denen sich eine neue oder erweiterte Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muß.

Dies betrifft auch die Höhe baulicher Anlagen. D. h. eine neue Bebauung muß sich hier in Traufhöhe und Firsthöhe der vorhandenen Nachbarbebauung anpassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Planbereich wird der vorhandenen Bebauung entsprechend geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Mit den festgesetzten Baulinien soll die Erhaltung der historischen Blockrandstruktur gesichert werden. Da die Baugrundstücke überwiegend recht tief sind, verbleibt im hinteren Bereich eine ausreichende Grünzone, die den Wohnwert des Gebietes sichert.

Bei den Grundstücken Alfelder Str. 50 und 51 wird im hinteren Bereich der Grundstücke eine zweigeschossig überbaubare Fläche vorgesehen, um einem hier ansässigen Handwerksbetrieb die dringend benötigte bauliche Betriebserweiterung zu ermöglichen. Die vorhandene Bausubstanz und die Betriebsabläufe verlangen die Erweiterung an der vorgesehenen Stelle. Andere bauliche Lösungen scheiden daher aus. Eine Verlagerung in ein Gewerbegebiet kommt nicht in Betracht, da der Betrieb auf die räumliche Nähe zu seinem Kundenkreis angewiesen ist.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze aber gem. § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Im übrigen können Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Einzelfall gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie können darüber hinaus auch unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Einige Grundstücke haben eine Zufahrtsmöglichkeit von der Alfelder Straße aus. Hier sind teilweise auf den hinteren Grundstücksteilen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen entstanden, diese genießen Bestandsschutz, selbst wenn sie nach neuerem Recht nicht mehr zulässig wären.

3.5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 NBauO als Festsetzung auch eine örtliche Bauvorschrift, um bestimmte städtebauliche, ökologische und baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

3.5.1 Dachform

Neue Gebäude sollen sich zumindest nach den äußeren Proportionen in die vorhandene Bebauung einfügen. Daher werden entsprechend der vorhandenen Dachformen nur Satteldächer mit 40° bis 45° zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1).

3.5.2 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite dürfen zusammen höchstens 50 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Die vorhandenen Dächer sind in entsprechender Weise durch Zwerchgiebel und Gauben gegliedert. Die Vorschrift trägt hier dazu bei, daß der Charakter der Dachlandschaft erhalten bleibt.

Für Räume in der zweiten Dachgeschoßebene (Spitzböden) werden nur Dachflächenfenster zugelassen, da Gauben und insbesondere Dachbalkone in zwei Reihen übereinander sehr unruhig wirken und ortsuntypisch wären. Räume in Spitzböden werden in aller Regel Teile der darunterliegenden Wohnung sein, so daß hier ohne Einbußen auf die Wohnqualität auf Balkone oder Dachterrassen verzichtet werden kann.

Der Sicherung dieser wesentlichen gestalterischen Elemente der Dachlandschaft steht der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gegenüber, nach dem unter anderem auch der Ausbau von Dachgeschoßwohnungen vom Grundsatz her zu begünstigen wäre. Die Vorschrift verhindert aber nicht den Dachausbau, sondern begrenzt ihn vom Volumen auf ein angemessenes Maß, so daß die Regelung sowohl wirtschaftliche als auch umweltrelevante und stadtgestalterische Belange berücksichtigt.

3.5.3 Pkw-Stellplätze

Um sicherzustellen, daß durch die erforderlichen privaten Pkw-Stellplätze der Grüncharakter der privaten Freiflächen des Baugebiets nicht zu stark beeinträchtigt wird und um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialwahl ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden.

3.5.4 Ordnungswidrigkeiten

Um die Einhaltung der Vorschriften auch durchsetzen zu können, ist es erforderlich, daß Verstöße geahndet werden können. Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.6 Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Alfelder Straße und An der Innerste-Au. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt, neue nicht erforderlich.

Im Bereich der Einmündung Brehmestraße/Alfelder Straße besteht derzeit zwischen der Alfelder Straße und An der Innerste-Au ein 3 m breit ausgebauter Weg, der Fußgängern und Radfahrern insbesondere dazu dient, aus den Bereichen westlich der Alfelder Straße kommend die Innersteniederung, das Freibad Johanniswiese oder die Innenstadt bequem zu erreichen.

Zur Verwirklichung einer geschlossenen Bebauung ist es sinnvoll, diese Wegeverbindung künftig auf eine Durchgängigkeit im Erdgeschoßbereich zu beschränken. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

3.7 Schallschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Alfelder Straße sind an den Gebäudeseiten, die dieser Straße zugewandt sind, Nutzungseinschränkungen und Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich. Balkone, Loggien und Dachterrassen werden an diesen Gebäudeseiten ausgeschlossen, da die Aufenthaltsqualität bei solchen offenen Teilen einer Wohnung aufgrund des Verkehrslärms zu gering ist. Für Außenbauteile wird ein Mindestluftschalldämmmaß festgesetzt. Die Berechnungen sind in der Anlage 1 zu dieser Begründung dargestellt.

3.8 Spielplatz

An der Ostseite der Straße An der Innerste-Au wird innerhalb einer Wiesenfläche auf der einige Bäume stehen, ein Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.250 m² festgesetzt. Der Spielplatz wird von allen Gebäuden im Planbereich auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar sein, so daß die Anforderungen des § 2 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) erfüllt werden. Da der Spielplatz innerhalb einer Parkanlage liegt, kann die gesamte Fläche dem festgesetzten Zweck entsprechend genutzt werden. Der Spielplatz ist daher von seiner Größe her auch ausreichend, um den gem. § 3 Abs. 2 NSpPG bestehenden Fehlbedarf von mindestens 800 m² nutzbarer Spielfläche im Spielbezirk Nr. 16 gemäß dem Spielplatzleitplan der Stadt Hildesheim decken zu können.

3.9 Grünflächen

Die Wiesenfläche an der Ostseite der Straße An der Innerste-Au wird, soweit sie für den Spielplatz nicht benötigt wird, ihrer vorhandenen Funktion entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Da dieser Bebauungsplan im Wesentlichen nur die Schließung der Baulücken erleichtert (sh. Punkte 2 und 3.1), sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Die aus planungsrechtlicher Sicht auch ohne diesen Bebauungsplan möglichen Baulückenschließungen wären nach § 8 a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht als Eingriffe anzusehen. Da dieser Bebauungsplan also, abgesehen von der ermöglichten Erweiterung eines Handwerksbetriebs, die als geringfügig betrachtet werden kann, nicht als Auslöser für auszugleichende Eingriffe anzusehen ist, wird hier auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

5. Altlasten

In dem im Bebauungsplan mit Altlastenverdacht gekennzeichneten Bereich bestand bis Anfang 1994 eine Tankstelle. Gemäß der bei der Stadt Hildesheim vorhandenen Unterlagen wurden die unterirdischen Tanks im April 1994 ausgebaut. Der organoleptische Befund der Unteren Wasserbehörde ließ dabei keine Grundwassergefahren durch ausgelaufene Kraftstoffe erkennen.

Bei gewerblichen Betrieben, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird, bestehen aber dennoch grundsätzliche Verdachtsmomente, daß Umweltgefahren von dem Grundstück ausgehen können. Ob in diesem Fall Gefährdungen eintreten können, ist insbesondere abhängig von der künftigen Nutzung. Solange das Grundstück weiterhin gewerblich genutzt wird und versiegelt bleibt, ist im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung kein Konflikt anzunehmen. Sollte aber beispielsweise eine Wohnbebauung auf dem Grundstück realisiert werden, so müßte der Bauherr zunächst nachweisen, daß dadurch keine Umweltgefahren hervorgerufen werden. Hierzu wird eine standardisierte Untersuchung des Grundstücks empfohlen, in der u.a. auch eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt wird. Hierdurch können die Konzentrationen von Mineralöl-Kohlenwasserstoffen incl. aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie eine evtl. Belastung durch CKW's aus Lösemitteln festgestellt werden.

Sollten bei den Untersuchungen oder bei vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde zu unterrichten.

Auf das Vorhandensein anderer Altlasten bestehen keine Hinweise.

6. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

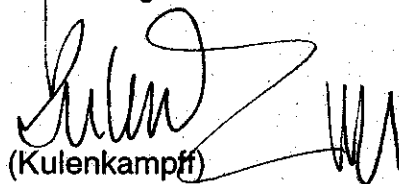
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.09.1995
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18.03.1996 - 12.04.1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	26.03.1996 - 13.05.1996
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.01.1997 - 17.02.1997
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	24.03.1997 - 25.04.1997

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

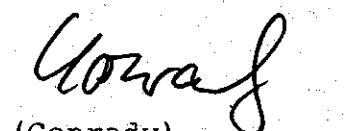
Hildesheim, 24.03.1997

Im Auftrage

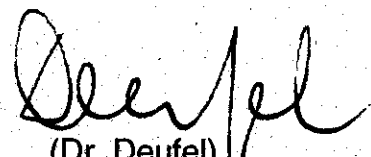

(Kulenkampf)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 14.07.1997 beschlossen.

Hildesheim, 05.08.1997


(Conrady)
1. Bürgermeisterin




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Anlage 1

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANS HW 138 "ALFELDER STRASSE"

Im Untersuchungsgebiet soll östlich der Alfelder Straße Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und für die östlich dahinter liegenden Grundstücke allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung weniger störempfindlicher Baugebiete kommt aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht in Betracht. Daher sind hier zunächst die Beurteilungspegel zu ermitteln und mit den Orientierungswerten in Bezug zu setzen, um daraufhin festzustellen, welche Maßnahmen zum passiven Schallschutz angebracht sind.

Grundlagen:

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von Mai 1987
- Generalverkehrsplan der Stadt Hildesheim, Aktualisierung 1991/92
Verkehrsprognose 2000, Netzfall 2
DTV = 28040 Kfz/24 h
- Bundesstraße (B 243) im Stadtgebiet
zulässige Höchstgeschwindigkeit $V_{\max} = 50 \text{ km/h}$

Situation:

Langer, gerader Verkehrsweg mit homogener Emission bei freier Schallausbreitung. Mehrere Einmündungen und lichtsignalgeregelte Fußgängerüberwege erhöhen den Schallpegel. Die gegenüberliegende Häuserzeile erhöht den Schallpegel durch Mehrfachreflektion.

Mittelungspegel:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke:
DTV 28040 Kfz/24 h
Mittlerer Lkw-Anteil: $p = 20 \%$

Maßgebende stündliche Verkehrsstärken:

tags: $M = 0,06$ DTV = 1682 Kfz/h
nachts: $M = 0,011$ DTV = 308 Kfz/h

Normierte Mittelungspegel:

$^{(25)}$
tags $L_m = 73,8 \text{ dB(A)}$

$^{(25)}$
nachts $L_m = 66,4 \text{ dB(A)}$

Korrekturwerte:

- ΔL_{StrO} = für unterschiedliche Straßenoberflächen (hier Asphaltbeton)
 ΔL_v = für unterschiedlich zulässige Höchstgeschwindigkeit in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil
 ΔL_{Stg} = Zuschlag für Steigungen
 $\Delta L_{\text{S.L.}}$ = für unterschiedliche horizontale Abstände und Höhenunterschiede zwischen Schallquelle (Achse des Verkehrswegs) und Immissionsort
 ΔL_K = für Kreuzungszuschlag
 $\Delta L_{\text{refl.}}$ = Pegelerhöhung durch Mehrfachreflektion

Berechnung für die Ostseite der Alfelder Straße

- ΔL_{StrO} = - 0,5 dB
 ΔL_v = tags: - 3,5 dB, nachts: - 3,5 dB
 ΔL_{Stg} = 0
 $\Delta L_{\text{S.L.}}$ = + 5,6 dB
 ΔL_K = + 3,0 dB
 $\Delta L_{\text{refl.}}$ = + 2,0 dB
Abstand S_L = 10,3 m

Beurteilungspegel:

$$L_r = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_v + \Delta L_{\text{Stg}} + \Delta L_{\text{S.L.}} + \Delta L_K + \Delta L_{\text{refl.}}$$

- tags: L_r = 80,4 dB(A)
nachts: L_r = 73,0 dB(A)

Orientierungswerte für Mischgebiet:

- tags: = 60 dB(A)
nachts: = 50 dB(A)

Überschreitung der Orientierungswerte:

- tags: = 20,4 dB(A)
nachts: = 23,0 dB(A)

Berechnung für WA-Gebiet "An der Innerste Aue 3"

- ΔL_{StrO} = - 0,5 dB
 ΔL_v = tags - 3,5 dB, nachts - 3,5 dB
 ΔL_{Stg} = 0
 $\Delta L_{\text{S.L.}}$ = - 2 dB
 ΔL_K = + 3,0 dB
 $\Delta L_{\text{refl.}}$ = + 0,5 dB
Abstand S_L = 33 m

Beurteilungspegel:

tags L_r = 71,3 dB(A)
nachts L_r = 63,9 dB(A)

Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet:

tags: = 55 dB(A)
nachts: = 45 dB(A)

Überschreitung der Orientierungswerte:

tags: = 16,3 dB(A)
nachts: = 18,9 dB(A)

Zusammenfassende Beurteilung

Im geplanten Mischgebiet an der Alfelder Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um 23,4 dB(A) und nachts um 23 dB(A) überschritten. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet im Einmündungsbereich An der Innerste-Au/Alfelder Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um 16,3 dB(A) und nachts um 18,9 dB(A) überschritten. Die empfundene Lautstärke ist damit in diesen Gebieten etwa viermal höher (bei Überschreitung um 20 dB als sie bei Einhaltung der Orientierungswerte sein dürfte. Balkone, Loggien und Dachterrassen sollten daher in diesen Bereichen nur an den Gebäudeseiten zugelassen werden, die auf der von der Straße abgewandten Seite liegen. Außenbauteile müßten an den der Alfelder Straße direkt oder indirekt zugewandten Gebäudeseiten ein Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von mindestens $R'w = 45$ dB aufweisen. Bei Aufenthaltsräumen sollte an diesen Gebäudeseiten die Möglichkeit zum schalldämmten Lüftungsöffnen mit einem Luftschalldämmmaß von mindestens $R'w = 40$ dB vorgesehen werden.

Der übrige Teil des allgemeinen Wohngebiets an der Straße An der Innerste-Au wird durch die geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung an der Alfelder Straße so effektiv gegen den Verkehrslärm von der Alfelder Straße abgeschirmt, daß hier Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich sind.