



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 95 „Am Ortsschlump“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung bei der eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Da auch die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben weder vorbereitet noch begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes bestehen, wird der Bebauungsplan HO 95 „Am Ortsschlump“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt nördlich der Goslarschen Landstraße (L 491). Westlich, jenseits der Bahnstrecke, liegt die Oststadt. Nördlich befindet sich das Areal der ehemaligen Mackensenkaserne. Östlich grenzt das Plangebiet an das ehemalige Wasserwerk „Ortsschlumpquelle“.

Das Plangebiet umfasst die südöstliche Teilfläche des städtischen Flurstücks 45/22, Flur 14, Gemarkung Hildesheim.

1.2 Vorhandene Nutzung

Westlich des Plangebiets liegt die Neuapostolische Kirche. Diese wird im Norden und im Osten von der Kleingartenanlage „Am Ortsschlump“ umgeben. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ca. 1000m² große Teilfläche, die als Teil der Kleingartenanlage „Am Ortsschlump“ durch einen Kleingarten genutzt wird. An diesen Kleingarten östlich angrenzend befinden sich zwei Streugärten, die nicht Teil der Kleingartenanlage sind. Östlich und nördlich der Streugärten liegt das ehemalige Wasserwerk „Ortsschlumpquelle“. Im Süden wird das Plangebiet durch eine Parallelerschließung zur Goslarschen Landstraße (L491) begrenzt.

Bei wertender Betrachtung ist festzustellen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Lage am Rand der Siedlungsfläche handelt. Die vorhandene untergeordnete Bebauung durch die Neuapostolische Kirche, das ehemalige Wasserwerk „Ortsschlumpquelle“ und Teile der Kleingartenanlage lässt die Flächen des Plangebiets dabei als Teil der besiedelten Fläche im Übergang zum Außenbereich erscheinen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die das Plangebiet umfassende Teilfläche des Flurstücks 45/22 befindet sich im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept sind die Entwicklungsleitlinien der Stadt Hildesheim formuliert. Ein Ziel stellt die Konzentration auf eine verstärkte Innenentwicklung dar. Auch „100 plus“ ist als ein Ziel formuliert. Damit ist der Anspruch verbunden, die Einwohnerzahl dieser Stadt auf über 100.000 zu halten und Bürgerinnen und Bürger für diese Stadt neu zu gewinnen, insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Stärkung der vorhandenen Infrastrukturangebote der Stadt. Dies geht u. A. einher mit dem Ziel Hildesheim als Wirtschaftsstandort zu profilieren.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zeigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 95 die geplante Entwicklung eines Grünzugs, der als Verbindungs- und Vernetzungsfläche der Grün- und Freibereiche der Oststadt (insbesondere der Steingrube) und den offenen Landschaftsteilen am Galgenberg fungieren soll.

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Das östlich angrenzende ehemalige Wasserwerk wird als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Wasserwerk dargestellt. Die westlich angrenzende Neuapostolische Kirche wird als Gemeinbedarfsfläche – Kirche dargestellt.

Die Anordnung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche zwischen Neuapostolischer Kirche und ehemaligem Wasserwerk stellt dabei eine Konkretisierung der geplanten Gemeindeentwicklung dar. Die Arrondierung der Ränder des geplanten Grünzuges mit Gemeinbedarfsflächen führt zu einer positiven wechselseitigen Wirkung zwischen den o. g. Nutzungen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ angepasst.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Durch den Bau des „Rhön Klinikums“, sowie durch die neu entstandenen Gewerbestandorte südlich der Berliner Straße, das „Ameos Klinikum“, das „Medicinum“, u. a. ist ein Bedarf für standortnahe Kinderbetreuung in dem östlichen Teil der Stadt

entstanden. Die Entwicklung von Dienstleistungs- und Wohnstandorten auf dem Gelände der ehemaligen Mackensenkaserne wird diesen Bedarf weiter erhöhen.

An der Goslarschen Landstraße, östlich der neuapostolischen Kirche und westlich des ehemaligen Wasserwerks soll daher eine Kindertagesstätte mit erweiterten Öffnungszeiten (06:00 bis 20:00 Uhr) mit insgesamt 80 Plätzen in 4 Gruppen auf einem Grundstück von ca. 4.200m² errichtet werden. Die geplanten 80 Plätze teilen sich voraussichtlich in 50 Plätze für 3 bis 6 jährige Kinder und 30 Plätze für Kinder unter 3 Jahren (Krippenplätze) auf.

Die Planung soll interessierten Hildesheimer Unternehmen die Möglichkeit bieten, durch den Erwerb von Kapazitäten innerhalb der Kindertagesstätte Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen verbindliche Zusagen für eine gesicherte Kindertagesbetreuung geben zu können. Die Planung unterstützt damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Kinderbetreuungsplätzen und unterstützt die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Das Projekt trägt somit zu einer Stärkung und Profilierung des Wirtschaftsstandorts Hildesheim bei.

Die Ausgestaltung der Nutzung als Kindertagesstätte deren Angebot sich vorwiegend an die umgebenden Betriebe richtet, beinhaltet den Anspruch an die Planung ein den besonderen Bedürfnissen des Projekts gerechtes Grundstück zur Verfügung zu stellen. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der zu betreuenden Kinder nicht wie bei gängigen Kindertageseinrichtungen aus Kindern der nächsten Umgebung bestehen wird, sondern sich aus den Kindern der Beschäftigten der umgebenden Unternehmen zusammensetzt. Die Nutzung des geplanten Kinderbetreuungsangebots aus der näheren Umgebung ist jedoch nicht ausgeschlossen. Unter diesen Voraussetzungen ist es das Ziel der Planung einen zentralen und gut erschlossenen Standort für das Projekt vorzubereiten.

Bei Betrachtung der Standortalternativen auf den Flächen beidseitig der Senator-Braun-Allee konnte vor diesem Hintergrund kein anderer geeigneter Standort identifiziert werden.

Die Flächen an der Senator-Braun-Allee sind aus der Betrachtung ausgeschieden. Bauplanungsrechtlich ist die o. g. Fläche derzeit als nicht erschlossen zu betrachten. Die Herstellung der benötigten Erschließungsinfrastrukturen (Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen, etc.) ist im anvisierten Planungszeitraum nicht möglich. Auch der Anspruch der geplanten Kindertagesstätte an eine möglichst hohe Freiraumqualität der Außenanlagen und der Flächen in der näheren Umgebung kann auf dem Gelände der ehemaligen Mackensenkaserne derzeit nicht gewährleistet werden.

Bei Beachtung des o. g. Bedarfs und unter Berücksichtigung der Anforderungen der geplanten Nutzung an eine gute Erreichbarkeit, ist es das städtebauliche Ziel, dass Vorhaben nördlich der Goslarschen Landstraße (L491) zu ermöglichen. An diesem Standort ist keine Beeinträchtigung des im ISEK vorgesehenen Grünzuges zwischen Oststadt und Galgenberg zu erwarten. Die Planung trägt zu einer sinnvollen Arrondierung des Stadtkörpers bei. Durch die Bebauung entlang der Goslarschen Landstraße wird der geplante Grünzug räumlich gefasst und es entsteht eine bauliche Trennung zwischen zukünftigem Grünzug und der Goslarschen Straße (L 491) im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die fußläufige Verbindung zwischen Oststadt, Galgenberg und dem Areal der ehemaligen Mackensenkaserne wird im östlichen Teil des Grünzugs vorgesehen und verläuft dementsprechend östlich der geplanten Kindertageseinrichtung. Somit kann städtebaulich erreicht werden, dass im westlichen Teil des geplanten Grünzugs die Gemeinbedarfs- und Kleingartennutzungen langfristig gesichert werden und im östlichen Teil des geplanten Grünzugs ausreichend zusammenhängende Flächen vorhanden sind um eine sinnvolle Freiraumfunktion für die angrenzenden, zukünftig bebauten Flächen beidseitig der Senator-Braun-Allee zu ermöglichen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine Kindertageseinrichtung errichtet werden. Dementsprechend wird westlich der festgesetzten Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Östlich davon, auf den Flächen die an das ehemalige Wasserwerk angrenzen, wird private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Fläche soll von Bebauung freigehalten werden um einen harmonischen Übergang zwischen dem geplanten Grünzug und den bebauten Flächen entlang der Goslarschen Straße zu ermöglichen. Zusätzlich wird so sichergestellt, dass die durch das Vorhaben ausgelöste Bodenverdichtung keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwasserneubildungseigenschaften der Flächen um den Trinkwassernotbrunnen „Ortsschlumpquelle“ auslöst.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Da der hohe Grünanteil der Flächen nördlich der Goslarschen Landstraße ein städtebauliches Qualitätsmerkmal für den Bereich darstellt, wird für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche eine vergleichsweise geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine geringe Flächenversiegelung sowie eine geringe bauliche Dichte in diesem Bereich gesichert.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Im Westen, Süden und Osten ist eine Baugrenze mit einem Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Hierdurch wird ein einheitliches Zurücktreten der Bebauung vom Straßenraum erreicht. Im Norden beträgt der Abstand von Baugrenze zu Grundstücksgrenze 5m. Ziel ist der Erhalt einer möglichst offenen städtebaulichen Gliederung zwischen den Nutzungen des geplanten Grünzugs, den vorhandenen Kleingartenanlagen und der Kindertageseinrichtung.

Um flexible Entscheidungen bezüglich der Betriebsorganisation und Freiflächengestaltung zu ermöglichen, wird das durch Baugrenzen markierte Baufenster großzügig festgesetzt.

Die festgesetzte offene Bauweise sichert ein sinnvolles Einfügen in die vergleichsweise gering bebaute Umgebung.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über den westlichen Teil der Goslarschen Landstraße (L491) erschlossen. Die vorhandene Parallelerschließung der Goslarschen Landstraße ist über den Knotenpunkt Senator-Braun-Allee (B6) / Goslarsche Landstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Regelung des o. g. Knotenpunkts erfolgt über eine Lichtsignalanlage. Die vorhandene Erschließung ist eine Sackgasse und dient der Erschließung der Neuapostolischen Kirche, sowie der Kleingartenanlage „Ortsschlumpquelle“.

Um die zusätzliche Belastung der geplanten Kindertagesstätte aufnehmen zu können, wird am westlichen Ende der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche eine Wendemöglichkeit vorgesehen, deren Dimensionierung auch die Erschließung durch dreiaxlige Müllfahrzeuge ermöglicht.

Nördlich der Wendeanlage wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hier kann der ruhende Verkehr, der durch die angrenzenden Nutzungen erzeugt wird, zentral organisiert werden. Aufgrund der Lage der Kindertagesstätte im Stadtgebiet und dem geplanten Betriebsmodell als Kindertagesstätte die sich vorwiegend an die umgebenden Betriebe richtet, ist damit zu rechnen, dass ein Großteil der Hol- und Bringverkehre mit privaten Kraftfahrzeugen abgewickelt wird. Vorgesehen sind daher insgesamt 22 Stellplätze, davon zwei Behindertenstellplätze, die den gesamten ruhenden Verkehr der Kindertagesstätte, der Neuapostolischen Kirche und der Kleingartenanlage aufnehmen können. Die Stellplätze werden unter der Woche überwiegend durch die Kindertagesstätte und die Kleingärten genutzt werden. Am Wochenende werden die Stellplätze aufgrund der Betriebszeiten der Kindertagesstätte ausschließlich der Neuapostolischen Kirche und den Kleingärtnern zur Verfügung stehen. Damit wird eine optimale Nutzung der Flächen für den ruhenden Verkehr bei gleichzeitiger Funktionsfähigkeit planerisch gesichert.

Die westliche Goslarsche Landstraße ist über die Lichtsignalanlage (LSA) 428 an den Knotenpunkt Senator-Braun-Allee / Goslarsche Landstraße angebunden. Da diese LSA die zusätzlichen Belastungen durch die geplante vierzügige Kindertagesstätte aufnehmen kann, wurde durch ein Gutachten des Verkehrsplanungsbüros PVT mit Datum vom 29.04.2013 belegt. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigten, dass die LSA am Knotenpunkt Senator-Braun-Allee / Goslarsche Landstraße bei einer allgemeinen Verkehrszunahme von 1% und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsströme die durch die Kindertagesstätte generiert werden, bis zum Jahr 2025 ohne Änderungen leistungsfähig ist. Notwendig ist zur Bewältigung der Verkehre zu Spitzenzeiten (hier Morgenspitze und Mittagsspitze) lediglich eine Veränderung der Grünzeitverteilung an dem o. g. Knotenpunkt. Eine Änderung der Koordinierung mit den LSA-Schaltungen der Senator-Braun-Allee ist nicht notwendig.

Um eine einheitliche Gliederung der Verkehrsflächen zwischen Goslarscher Landstraße und Gemeinbedarfsfläche zu sichern und zum Erhalt einer übersichtlichen und damit gefahrungsarmen Verkehrsführung, wird für den südlichen Bereich der

Gemeinbedarfsfläche ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt zur Neuapostolischen Kirche, zu der Kleingartenanlage „Ortsschlumpquelle“ und zu der Gemeinbedarfsfläche werden über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im westlichen Teil des Planungsgebiets abgewickelt.

3.5 Festsetzungen zum Erhalten und Pflanzen von Bäumen

Die nördlich der Goslarschen Landstraße vorhandenen hochwüchsigen Laubbäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Sie tragen zu einer städtebaulich sinnvollen Gliederung des Stadtraums zwischen der Goslarschen Straße (L 491) und den Gemeinbedarfsflächen bzw. Freiflächen nördlich der Goslarschen Straße bei.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt bleiben und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Nr. 2).

Zur Gliederung der Stellplätze auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird je vier hergestellten Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum zum Anpflanzen festgesetzt. Diese werden auf die nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 anzupflanzende Anzahl von Bäumen angerechnet. Die Größe der zu pflanzenden Einzelbäume soll einen Stammumfang von 18 – 20 cm nicht unterschreiten.

4. Grünordnerischer Fachbeitrag

Im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan werden weitere Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt vorgeschlagen

Die Vermeidungsmaßnahme „Erhalt von Siedlungsgehölzen und Ziergebüschen“ als Habitat der Nachtigall bezieht sich auf öffentliches Straßenbegleitgrün, das in öffentlicher Hand verbleibt. Der für die Pflege zuständige Fachbereich ist darüber informiert, dass die Strauchhecke zu erhalten ist. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.

Die Ausgleichsmaßnahme „Pflanzung einer Strauchhecke“ am nördlichen Grundstücksrand als Habitat für den Gartenrotschwanz wird in einem städtebaulichen Vertrag, der mit dem Investor abgeschlossen wird, verankert.

Die Ausgleichsmaßnahme „Ersatzpflanzung von Einzelbäumen“ wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Investor mit 12 Bäumen auf dem Grundstück der Betriebskindertagesstätte realisiert und ebenfalls im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auf die externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Domäne Marienburg wird verzichtet, da für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten, die mit der festgesetzten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht vereinbar wären. Sollte bei Abbruch oder Baumaßnahmen belastetes Material anfallen, ist dies auf Kosten des Bauherrn zu entsorgen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Hildesheim entstehen durch die Realisierung dieser Planung Kosten für die Herstellung der Erschließungsflächen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung oder Grenzregelungen im Sinne des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

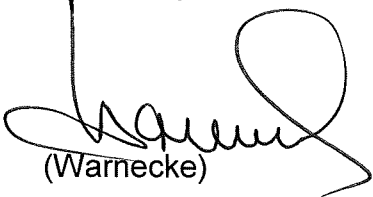
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.04.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.06.2013 - 25.07.2013
Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.06.2013 - 26.07.2013

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

Hildesheim, den 18.09.2013

Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 den Bebauungsplan HO 95 „Am Ortsschlump“ mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 25.09.2013


.....
(Machens)
Oberbürgermeister

