



**Stadt Hildesheim**

## **BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 299 „EDUARD-AHLBORN-STRASSE“**

### **1. Allgemeines**

#### **1.0 Vorbemerkung**

Diese Änderung bezieht sich auf den südöstlichen Teil des Bebauungsplans HN 299 „Gewerbegebiet Münchwiese“.

Da es sich um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

#### **1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim, südlich der Mastbergstraße und westlich der Steuerwalder Straße. Es ist Teil des Gewerbegebiets Münchwiese auf dem Gelände der ehemaligen Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne.

Nördlich und westlich angrenzend liegen weitere Flächen der ehemaligen Kaserne, die bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Südlich angrenzend befindet sich eine gemischte Struktur aus Wohnen, Gewerbe und einer Bildungseinrichtung. Südlich der Straße „Bischofskamp“ ist hier Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die beiden Wohngebäude an der Ecke Steuerwalder Straße /Bischofskamp befinden sich in einem unbeplanten Bereich.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke**

Der nördliche Grundstücksbereich ist derzeit mit ehemaligen Kasernengebäuden bebaut. Der südliche Teil des Planänderungsbereichs ist noch unbebaut.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück, das den gesamten Planänderungsbereich ausmacht, befindet sich in Privateigentum.

#### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Da für weitere Wohnnutzungen im Plangebiet aufgrund der relativ unattraktiven Lage im Stadtgebiet keine Nachfrage besteht, kann eine Mischung von Wohnen und Gewerbe im Planänderungsbereich nicht realisiert werden. Daher ist es geboten, den Planänderungsbereich in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umzuwandeln.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl kann das Grundstück der näheren Umgebung entsprechend stärker ausgenutzt werden. So kann die Fläche für einen anzusiedelnden nicht störenden Gewerbebetrieb als Standort dienen, wodurch ein Leerstand vermieden wird. Dies dient der Nutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung und damit der Nachhaltigkeit der Stadtplanung im gesamten Stadtgebiet.

## **3. Planinhalt**

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von MI auf GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) kann das gesamte Planänderungsgebiet gewerblich genutzt werden. Um sicherzustellen, dass die Wohnruhe der in den benachbarten gemischten Gebieten anliegenden Bewohner nicht unzumutbar gestört wird, sollen nur diejenigen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die GRZ wird von 0,4 auf 0,6 erhöht. Damit wird für eine gewerbliche Nutzung der vorhandenen Gebäude die Möglichkeit geschaffen, im erforderlichen Umfang Einstellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Die Festsetzung von Schalleistungspegeln wird gestrichen. Eine weitere Einschränkung des entstehenden Gewerbegebiets auf die Schalleistungspegel eines allgemeinen Wohngebiets, die für das derzeitige Mischgebiet festgesetzt sind, kann aufgrund der nunmehr angestrebten reinen gewerblichen Nutzung nicht weiter aufrecht erhalten werden. Eine Vertretbarkeit der Nachbarschaft zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist dadurch gewährleistet, dass in dem künftigen Gewerbegebiet nur Anlagen und Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans HN 299 bleiben erhalten und werden entsprechend unverändert in diese Bebauungsplanänderung übernommen.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Planänderungsbereich war schon vor Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB anzusehen. Dadurch ist für diesen Bereich im Ursprungsbebauungsplanverfahren kein Ausgleich erforderlich geworden. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hildesheim unterstreicht dies. Eine der zukünftigen Versiegelung entsprechende Bebauung wäre ebenfalls bereits vor der Planung zulässig gewesen, so dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu leisten ist.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß § 13 a BauGB abgesehen. Im Übrigen treten durch die Bebauungsplanänderung keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein.

## **5. Geschützte Landschaftsbestandteile**

Alle in dieser Planänderung zum Anpflanzen oder zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 1 Abs. 1.8 der Satzung zum Schutz von

schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim. Darüber hinaus stehen weitere Bäume aufgrund ihrer Art und ihres Stammumfangs unter dem Schutz dieser Satzung. Ein Eingriff in den Wurzelbereich oder die Beseitigung eines der Bäume bedarf einer Befreiung von der Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim.

## 6. Altlasten

Durch die frühere Kasernennutzung können schädliche Bodenveränderungen entstanden sein. Die Fläche ist daher im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als altlastenverdächtig geführt. Eine Nutzung des Grundwassers ist nur eingeschränkt möglich.

## 7. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsziel kann ohne bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB erreicht werden.

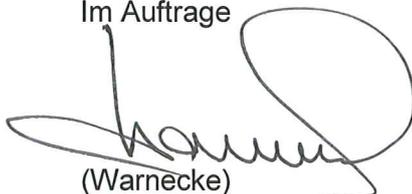
## 9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.02.2009
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16.02.2009 - 13.02.2009
frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.02.2009 - 02.04.2009
Öffentliche Auslegung ( § 3 Abs. 2 BauGB)	30.06.2009 - 29.07.2009
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	07.07.2009 - 12.08.2009

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

Hildesheim, 25.08.2009

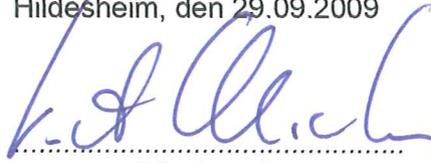
Im Auftrage



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 28.09.2009 diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans HN 299 „Eduard-Ahlborn-Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 29.09.2009



(Machens)  
Oberbürgermeister

