



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 299 „MÜNCHEWIESE“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von europäischer Bedeutung bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Gebiets

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

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Bei den Flächen im Planänderungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um den ehemaligen Sportplatz sowie einen Schießstand und eine Garagenanlage der ehemaligen Gallwitzkaserne, die nach dem Umzug des Sanitätsregiments vom Lerchenkamp in Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne umbenannt wurde.

In der näheren Umgebung befinden sich hauptsächlich gewerbliche Nutzungen. Östlich der Straße „Münchewiese“ befindet sich hinter einem Lärmschutzwall eine kleine Wohnsiedlung. Südlich davon liegt eine unterirdische Gasspeicheranlage der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG und die Kleingartenanlage „Heimaterde“.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planänderungsbereich befinden sich in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die Bebauungsplanänderung bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Im Planänderungsbereich soll ein neues Nutzungskonzept realisiert werden, das sich hauptsächlich auf den Handel mit Kraftfahrzeugen bezieht. Entlang der Straße Münchwiese soll dazu der festgesetzte Pflanzstreifen mit 50 % Bäumen und Sträuchern auf einen Grünstreifen mit niedrigem Bewuchs reduziert werden, um die Ausstellungsflächen für Fahrzeuge von außen besser einsehbar zu machen.

Da auf diese Weise Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entfallen, die in der Urfassung des Bebauungsplans auf Grundlage einer grünordnerischen Eingriffsbilanzierung festgesetzt wurden, sind mit dieser Planänderung die notwendigen Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle auf den Grundstücken zu sichern.

3. Planinhalt

Die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans HN 299 zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert erhalten.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (textliche Festsetzung Ziffer 3) bleibt unverändert. Zur Klarheit wird aber an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass mit dieser Festsetzung insbesondere der Kfz-Handel mit Werkstattbetrieb im Plangebiet zugelassen werden können soll.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird nicht mehr auf NN bezogen, da der Planänderungsbereich selbst einige Höhenunterschiede aufweist. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird nunmehr auf die natürliche Geländeoberfläche bezogen und beträgt 15 m. Maßgeblich ist die Höhe der obersten Gebäudekante (First, Attika o. ä.). Überschreitungen für technische Aufbauten (z. B. Lüfter, Antennen, Schornsteine, Aufzugüberfahrten etc.) können um bis zu 2 m zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Diese Bestimmungen gelten mit Ausnahme der Überschreitungsmöglichkeit auch für Werbeanlagen.

Die Baugrenzen entlang der Münchwiese werden so wie bisher beibehalten, um eine Verbreiterung der Münchwiese durch einen 4-spurigen Ausbau weiterhin zu ermöglichen.

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der Straße „Münchwiese“ werden in ihrer Flächenausdehnung verkleinert und hinsichtlich der Art der Bepflanzung in der Intensität reduziert. Sie sind künftig als Grünflächen beliebiger Art herzustellen sowie von Bebauung und Versiegelungen freizuhalten. Lediglich in der an der Ostseite des Bebauungsplangebietes gelegenen 17 m breiten Fläche zum Anpflanzen ist entsprechend der grünordner-

ischen Bilanzierung des Büros Uwe Michel vom 27.12.2013 zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen ein Strauchbiotop anzulegen. Dieses muss 43,5 % der jeweiligen Flächen betragen und aus einheimischen Sträuchern gemäß der anhängenden Pflanzliste bestehen. Damit kann dem Wunsch der Investoren nach geringeren Pflanzbindungen im westlichen Teil ihrer Grundstücke entgegengekommen werden, während die Verluste für den Naturhaushalt an anderer Stelle auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Einige der im Planänderungsbereich zur Erhaltung festgesetzten Bäume standen einer effektiveren Ausnutzung der Grundstücke im Wege, wurden daher auf Grundlage einer naturschutzrechtlichen Befreiung mit der Auflage von Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück beseitigt und sollen durch Neuanpflanzungen auf dem Grundstück, die noch nicht lokalisiert sind, ersetzt werden. Der überwiegende Teil der nach der Urfassung je 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume wird an der östlichen Grenze des Planänderungsbereichs in einem separaten Pflanzstreifen sowie an der Grenze zwischen den beiden Grundstücken mit Baumstandorten zeichnerisch gesichert. Damit können die Grundstücke den Betriebsbedingungen angepasst optimal ausgenutzt werden, während die gepflanzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Mit der zeichnerischen Festsetzung als „Anzupflanzende Bäume“ fallen diese Bäume von Anfang an unter den Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“, sodass die Höhenbegrenzungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes für diese Bäume keine Geltung haben.

Innerhalb der Baugebiete ist weiterhin je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Zur Erhaltung und zum Anpflanzen zeichnerisch festgesetzte Bäume und die nach Ziffer 11 anzupflanzenden Bäume auf Stellplatzanlagen werden auf die nach der textlichen Festsetzung Ziffer 9 anzupflanzende Anzahl von Bäumen im Verhältnis eins zu eins angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Bei dem zur Erhaltung festgesetzten Baum sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 der Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim Störungen des Wurzelbereichs innerhalb einer 1,50 m über die Kronentraufe hinaus reichenden Fläche verboten.

4. Erschließung

Die Grundstücke im Planänderungsbereich sind durch die Eduard-Ahlborn-Straße und die Straße „Münchewiese“ voll erschlossen und auch an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. An der Münchewiese wird das bisher festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot an einer Stelle unterbrochen, an der eine Zufahrt für den hier entstandenen Kfz-Handel erforderlich ist.

Wegen des bindigen Bodens ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet kaum möglich. Auf jedwede Form der Versickerung sollte auch wegen der teilweisen Belastung der Böden mit umweltschädigenden Stoffen verzichtet werden.

Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist daher aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEHi) zwingend erforderlich.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Abgesehen von den veränderten Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen treten durch die Bebauungsplanänderung keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher gemäß §13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5.1 Immissionsschutz

Die Belange des Schallschutzes sind in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 geregelt. Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.

In dem Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die Emissionskontingente von tagsüber 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Tageszeit umfasst den Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr, die Nachtzeit den Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Für betriebsgebundenes Wohnen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist über schalltechnischen Selbstschutz zu gewährleisten, dass durch geeignete Schalldämmmaßnahmen, wie z. B. die Verwendung von Außenbauteilen mit ausreichenden Schalldämmmaßen, die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu erbringen.

5.2 Naturschutz

Die durch die Bebauungsplanänderung verursachten Ausgleichsdefizite werden in der grünordnerischen Bilanzierung des Landschaftsarchitekten Uwe Michel vom 27.12.2013 bewertet und durch interne Maßnahmen ausgeglichen. Damit bleibt die ausgeglichene ökologische Bilanz des Ursprungsbebauungsplans erhalten.

Baumbezogene Festsetzungen, die reduziert werden, werden durch Anpflanzung von Bäumen an anderer Stelle ersetzt.

5.3 Altlasten

Das Büro Pelzer und Partner hat im Auftrag der Stadt Hildesheim im Jahr 2007 eine Erhebung auf dem Grundstück durchgeführt. Eine Grundwassernutzung ist aufgrund nicht auszuschließender Belastungen nur eingeschränkt möglich und bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hildesheim anzuzeigen.

6. Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.02.2013
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	11.03.2013 - 09.04.2013
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	18.02.2014 - 24.03.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.02.2014 - 24.03.2014

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

Hildesheim, 05.05.2014

Im Auftrage



(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 02.06.2014 beschlossen.

Hildesheim, den 05.06.2014



(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister



(L.S.)

STADTHILDESHEIM

43

Anlage zur Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplans HN 299:

1. An den mit Einzelfestsetzung „Baum pflanzen“ gekennzeichneten Stellen im Bebauungsplangebiet sind Bäume aus der folgenden Liste zu pflanzen:

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBBÄUME

Mittelgroße Laubbäume:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |

Große Laubbäume:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |

2. In der an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs gelegenen Fläche zum Anpflanzen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 Sträucher aus der folgenden Liste zu pflanzen:

AUSWAHL HEIMISCHER STRÄUCHER

Großsträucher (3 – 5 m):

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| - Euronimus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | gemeiner Liguster |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Sambucus nigra | schwarzer Holunder |
| - Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |

Sträucher (1,5 – 3 m):

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - Berberis vulgaris | gemeine Berberitze |
| - Lonicera xylosteum | gemeine Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rubus fruticosus | gemeine Brombeere |

Kleinsträucher ($\leq 1,5$ m):

- | | |
|----------------|------------------|
| - Rubus idaeus | gemeine Himbeere |
|----------------|------------------|