

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 254 C „AM FRANKENFELD“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Die Bebauungspläne HO 254 B „Am Berliner Kreisel“ und HO 255 „Für das Gebiet östlich der B6 sowie nördlich der B1 und westlich der Straße Sauteichsfeld“ werden aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 254 C überdeckt werden.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet beinhaltet die Kreuzung Berliner Straße B1 / Sauteichsfeld sowie die südwestlich angrenzenden, unbebauten Grundstücksflächen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt etwa 11.300 m².

1.2 Vorhandene Nutzung

Der Kreuzungsbereich besteht aus Verkehrsflächen. Westlich der Straße Sauteichsfeld befinden sich die Kleingärten der Kolonie Andreaskirchenland. Südwestlich der Kreuzung liegt das Vereinsheim der Kolonie Frankenfeld, an das sich ungenutzte Grünflächen anschließen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind überwiegend Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Hildesheim. Die westlich der Straße Sauteichsfeld für die Straßenverbreiterung erforderlichen Grundstücksflächen gehören der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde St. Andreas. Zurzeit finden seitens der Stadt dazu Grundstücksverhandlungen statt.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind im wesentlichen eine Hauptverkehrsstraße und eine Sonderbaufläche „P&R“ dargestellt. Da aber der Planänderungsbereich relativ klein ist, und der Flächennutzungsplan als nicht parzellenscharf anzusehen ist, fällt diese Abweichung nicht ins Gewicht. Zudem soll im Sinne des ursprünglichen Sondergebiets auch weiterhin eine Tankstelle realisiert werden. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist daher beachtet.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Um über die Nutzung einer Tankstelle hinaus auch andere gewerbliche Nutzungen zulassen zu können, soll das bisherige Sondergebiet *Tankstelle* durch ein Gewerbegebiet ersetzt werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die südwestlich der Kreuzung Berliner Straße B1 / Sauteichsfeld gelegene Grundstücksfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Es sollen grundsätzlich alle gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Ausgeschlossen werden lediglich Betriebe des Einzelhandels, um das Märktekonzept der Stadt Hildesheim nicht zu unterlaufen, und Vergnügungsstätten, da diese nicht an einer städtebaulich exponierten Stelle sein sollen.

Für das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0.6 festgesetzt. Dies geschieht in Anlehnung an das bisher festgesetzte Sondergebiet und soll zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vermeiden. Die westliche Hälfte des Gewerbegebiets wird mit drei Vollgeschossen, die östliche Hälfte mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Demzufolge beträgt die zulässige GFZ auch 0,6 bzw. 1,8.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Hinsichtlich einer Überschneidung mit den festgesetzten Leitungsrechten ist hier zunächst eine Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger erforderlich, inwieweit eine Überbauung möglich ist.

3.3 Erschließung

Im Zuge des Kreuzungsumbaus Berliner Straße B1 / Sauteichsfeld ist es erforderlich, die Straße Sauteichsfeld nach Westen zu verbreitern. Die übrigen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und werden nachrichtlich übernommen.

Die Erschließung des Gewerbegebiets ändert sich gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes HO 254 B nicht. Die Zufahrtsbereiche und Bereiche ohne Zu- und Abfahrt werden aus jenem Plan übernommen. Auch die Leitungsrechte werden aus jenem Plan übernommen.

3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die im Gesamtkonzept P&R am Berliner Kreis vorgesehene straßenbegleitende Anpflanzungen zu sichern.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Gegenüber dem Urplan HO 254 B werden auf dem Grundstücksteil, der bisher einer Sondernutzung Tankstelle vorbehalten war, keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Daher werden die diesbezüglichen naturschutzfachlichen Festsetzungen aus dem Urplan übernommen.

Lediglich durch die Überplanung von ca. 850 m² P&R-Platzfläche zu einem Gewerbegebiet und durch die erstmalige Versiegelung im Bereich der Straßenerweiterung Sauteichsfeld findet ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Dieser Eingriff kann im Gebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Die Stadt Hildesheim stellt dazu jedoch eine Grundstücksfläche an der Scharlake zur Verfügung, auf der der im grünordnerischen Fachbeitrag dargelegte Kompensationsbedarf erfüllt werden kann.

5. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

6. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Anhand historischer Luftaufnahmen und Funden in der näheren Umgebung ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Die erforderlichen Tiefbauarbeiten sollen nur in Begleitung eines sachkundigen Kampfmittelräumdienstes durchgeführt werden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen durch den Umbau der Kreuzung Berliner Straße B1 / Sauteichsfeld und den dafür erforderlichen Grunderwerb.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, 4. Teil BauGB sind nicht erforderlich.

9. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 03.03.2003
- Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 05.05.2003
-30.05.2003

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

- Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Hildesheim, den 28.05.2003

(Pülz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am..... den Bebauungsplan HO 254 C "Am Frankenfeld" mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Stadt Hildesheim, den.....

(Kumme)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor