



Rechtsverbindlich am 15.11.1994
Blattschrift Nr. 48/94

Begründung

zur Neufassung des Bebauungsplanes HW 55 "Schützenwiese"

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkungen

Im Bereich der Pappelallee und der Nikolaistraße besteht seit 1965 der Bebauungsplan HW 55. Der Geltungsbereich ist vollständig in dem der Neufassung des Bebauungsplanes HW 55 enthalten.

Im Bereich der Schützenwiese, vor der Michelsenschule, wird ein Teil des Geltungsbereiches des seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HW 102 aufgenommen und mit der Neufassung des Bebauungsplanes HW 55 aufgehoben.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Kernstadt. Es umfaßt die gesamten vorhandenen Gemeinbedarfsflächen an der Schützenwiese. Den nordwestlichen Abschluß bildet die Pappelallee, im Ostbereich die Straße "Schützenwiese". Südlich begrenzen die Michelsenstraße und die Straße "Hinter der Beyerschen Burg" das Plangebiet.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist durch Gemeinbedarfsnutzung geprägt. Der nördliche Teil wird durch öffentliche Verwaltung - Polizei - genutzt. Im südlichen Bereich liegt die allgemeinbildende Michelsenschule und die Verwaltung der Harzwasserwerke.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planbereich sind in öffentlicher Hand.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt; nördlich der Nikolaistraße mit der Zweckbestimmung "Polizei", südlich mit den Zweckbestimmungen "allgemeinbildende Schule" und "Landesbehörde".

Die Grenze zwischen Schule und Landesbehörde wird von der Flächennutzungsplandarstellung abweichend gezogen. Da die Flächen für beide Nutzungen weiterhin ausreichend groß sind, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Anlaß der Planung ist der Wunsch der Landwirtschaftskammer Hannover, an der Nikolaistraße ein Dienstgebäude zu errichten. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes HW 55 lassen dies nicht zu. Die zulässige Nutzung ist allein auf Schulgebäude beschränkt.

Die Gemeinbedarfsflächen an der Nikolaistraße gestatten aber aufgrund ihrer Größe und Lage sowohl eine Erweiterung der Michelsenschule wie auch die Errichtung des geplanten Dienstgebäudes der Landwirtschaftskammer Hannover. Nach dem Abbruch der Schulpavillons an der Michelsenschule kann eine bedarfsgerechte Bebauung für beide Zwecke verwirklicht werden. Die Neufassung des Bebauungsplanes soll dies ermöglichen.

Im Bebauungsplan HW 102 ist für Rechtsabbieger aus der Nikolaistraße in die Schützenallee Verkehrsfläche für eine Beschleunigungsspur vorgesehen. Diese Spur wurde nicht ausgebaut und ist auch aus heutiger Sicht nicht notwendig. Die Straße ist endgültig hergestellt. Die Teilfläche soll demzufolge der Gemeinbedarfsfläche Schule zugeschlagen werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen bzw. entwickelt. An der Ausweisung von Sondergebieten (vgl. Bebauungsplan HW 55 von 1965) wird nicht festgehalten, weil die vorhandene und geplante Nutzung nach heutiger Rechtsgrundlage den Gemeinbedarfsflächen unterzuordnen ist.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen werden im Übergangsbereich zwischen der Michelsenschule und den Harzwasserwerken auf einer Fläche von ca. 1.500 qm Größe zwei Nutzungen gleichberechtigt zugelassen. Dies entspricht dem besonderen Bedarf der Landwirtschaftskammer. In dem hier geplanten Dienstgebäude sollen sowohl Räume für die Fort- und Weiterbildung in landwirtschaftlichen Berufen als auch Räume für Verwaltung untergebracht werden.

Der Bestand und die aus heutiger Sicht erforderlichen Erweiterungen für Schule und Verwaltung sind weiterhin auf den Flächen, die nur für eine Zweckbestimmung festgesetzt werden, möglich.

Mit den gewählten Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen wird den besonderen Gemeinbedarfszwecken Rechnung getragen und die Einordnung der Gemeinbedarfseinrichtungen in das umgebende Gebiet sichergestellt.

Im Bereich nördlich der Nikolaistraße wird das Maß der baulichen Nutzung dem vorhandenen Bestand und der geplanten Entwicklung angepaßt. Die Zahl der Vollgeschosse wird differenziert ausgewiesen und im rückwärtigen Teil auf vier reduziert. Im Bereich südlich der Nikolaistraße werden überwiegend drei Vollgeschosse ausgewiesen. Damit ist der Bestand berücksichtigt und die Anpassung an vorhandene bauliche Gegebenheiten in der Nachbarschaft sichergestellt.

Die vorhandene Bebauung an der Michelsenstraße - durch eine Baugrenze abgeteilt - wird aus diesem Grunde auf die vorhandene Zweigeschossigkeit festgeschrieben. Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen erfolgt in Anlehnung an § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die für Wohngebiete vorgesehene maximale Verdichtung soll hier nicht überschritten werden.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um möglichem speziellen Bedarf der Gemeinbedarfsnutzungen Rechnung tragen zu können. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so daß städtebaulich nachteilige Auswirkungen deshalb nicht zu erwarten sind.

Die Mindestabstände der Baukörper zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur vorhandenen Wohnbebauung sind durch Baugrenzen geregelt. Der gewählte Verlauf gestattet die städtebaulich wünschenswerte Eingrünung der Baukörper.

Aus der zeichnerisch dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Flächen im Bereich der Kronentraufe der zu erhaltenden Bäume ausgenommen (Textl. Festsetzung Ziff. 1). Aus der Bezugnahme auf die Kronentraufe, wie sie auch bei Naturdenkmälern üblich ist, resultieren bei - z.B. wachstumsbedingten - Veränderungen stets sachgerechte Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben.

3.3 Erschließung

Alle Grundstücke im Planbereich sind über endgültig hergestellte öffentliche Straßen erschlossen.

Im Bereich der Pappelallee und der Nikolaistraße sind öffentliche Parkplätze vorhanden. Diese dienen der Versorgung dieses Gebietes und der Deckung von zeitlich begrenztem Bedarf z. B. für Sonderausstellungen im nahegelegenen Museum.

Der ruhende Verkehr der ansässigen Verwaltungen und der Schule - insbesondere Dienstfahrzeuge und Fahrzeuge der Beschäftigten - wird im Bereich der Gemeinbedarfsflächen untergebracht. Dafür sind bzw. werden Einstellplätze erstellt, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird an der Straße "Schützenwiese" - wie schon in dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan - ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

3.4 Erhaltung von Bäumen

Ein Teil des Baumbestandes wird auf konkrete Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Erhaltung festgesetzt. Diese Bäume unterscheiden sich insbesondere durch Größe, Alter und hohe Lebenserwartung von den Bäumen, die nicht entsprechend festgesetzt werden.

3.5 Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebiets liegt im 1934 gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Innerste. Die Grenze dieses Gebiets wird in diesem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Durch Umgestaltung und Ausbau der Innerste in den Jahren nach 1934 bis heute sind hier kaum noch Überschwemmungen zu erwarten. Durch die Lage im ehemaligen Überschwemmungsgebiet muß jedoch mit erhöhten Aufwendungen für die Gründung baulicher Anlagen gerechnet werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Einrichtungen, Anlagen oder Betriebe, von denen Immissionen ausgehen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch künftig nicht zulässig. Die zuvor bereits erwähnten Maßnahmen, wie Senkung der Zahl der Vollgeschosse und Festsetzung breiter Grundstücksteile als nicht überbaubarer Bereich dienen gleichgewichtig dem Schutz der Umwelt und der benachbarten Wohnbebauung. Da der vorhandene Naturhaushalt mit dieser Planänderung nicht verändert wird, sind keine weitergehenden Maßnahmen zu dessen Schutz erforderlich.

5. Altlasten

Ein Verdacht auf Vorhandensein von Altlasten ist nicht gegeben. Anlagen und Betriebe, von denen in der Vergangenheit Belastungen für Boden oder Grundwasser ausgehen konnten, sind nicht bekannt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten im Sinne von § 123 BauGB, da die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels Teil 4 BauGB (Grenzregelung, Umlegung oder Enteignung) werden nicht erforderlich.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	18.12.1989
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.06.1990 - 20.07.1990
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.09.1990 - 12.11.1990
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09.01.1991 - 08.02.1991

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 19.11.1990

Im Auftrage


(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 11.03.1991 diese Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 02.04.1991


(Klemke)
Oberbürgermeister




(Dr. Buerstedde)
Oberstadtdirektor