



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 299 „MÜNCHEWIESE“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf den gleichen Geltungsbereich wie die 1. Änderung des Bebauungsplans HN 299.

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

Auf dem nördlichen Teilgrundstück existiert bereits ein Autohaus, das erweitert werden soll. Der südliche Teil des Plangebiets ist derzeit noch unbebaut bis auf ein kleines Nebengebäude, das aus Bundeswehrzeiten noch stehen geblieben ist.

In der näheren Umgebung befinden sich im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen. Östlich der Straße „Münchewiese“ liegt das Tierheim des Tierschutzvereins Hildesheim und südwestlich befindet sich hinter einem Lärmschutzwall eine kleine Wohnsiedlung.

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

Die wesentlichen Zielvorstellungen der Urfassung des Bebauungsplans bleiben erhalten. Es wird diesbezüglich auf die dortige Begründung verwiesen.

Im Planänderungsbereich soll ein neues Nutzungskonzept realisiert werden. Um dies ermöglichen zu können, ist es erforderlich, auf die bisher festgesetzte Erhaltung einiger großer, alter Laubbäume zu verzichten und an deren Stelle überbaubare Grundstücksflächen auszuweisen.

Entlang der Straße Münchewiese soll darüberhinaus der festgesetzte Pflanzstreifen mit 50 % Bäumen und Sträuchern auf einen Grünstreifen mit niedrigem Bewuchs reduziert werden, um die Ausstellungsflächen eines geplanten Autohauses von außen besser einsehbar zu machen.

Da auf diese Weise Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entfallen, die in der Urfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage einer grünordnerischen Eingriffsbilanzierung festgesetzt wurden, sind mit dieser Planänderung adäquate externe Kompensationsmaßnahmen als Ersatz zu sichern.

3. Planinhalt

Die Festsetzungen der Urfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplans HN 299 zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben weitestgehend 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 beachtliche 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 o. ä.) können zugelassen wer-

den, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Diese Bestimmungen gelten mit Ausnahme der Überschreitungsmöglichkeit auch für Werbeanlagen.

Die Baugrenzen entlang der Münchwiese werden so angepasst, dass eine mögliche Verbreiterung der Münchwiese durch einen 4-spurigen Ausbau noch möglich ist, aber eine Bebauung am nördlichen Ende der Straße bis auf 5 m an den bereits 4-spurig ausgebauten Kreuzungsbereich heranrücken kann.

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden in ihrer Flächenausdehnung verkleinert und hinsichtlich der Art der Bepflanzung in der Intensität reduziert. Sie sind künftig lediglich als Grünflächen beliebiger Art herzustellen sowie von Bebauung und Versiegelungen freizuhalten. Damit kann dem Wunsch der Investoren nach geringeren Pflanzbindungen entgegengekommen werden, während die Verluste für den Naturhaushalt auf dessen Kosten an anderer Stelle ausgeglichen werden. Hierzu wird in zwei parallel abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen sichergestellt, dass eine bisherige Ackerfläche von rund 2000 m² im Bereich der Domäne Marienburg in extensive Grünlandnutzung überführt und damit entsprechend dem Verlust an Bodenpotenzial aufgewertet wird.

Einige der im Planänderungsbereich noch vorhandenen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume stehen einer höheren Ausnutzung der Grundstücke im Wege und werden daher künftig nicht mehr zur Erhaltung festgesetzt. Zur Erhaltung verbleibt der vorhandene Baumbestand auf zwei Flächen entlang der ehemaligen Panzerstraße und eine Linde an der südlichen Ecke des südlichen Teilgrundstücks.

Die entfallenden Großbäume gehen in die Bilanzierung des Landschaftsarchitekten Uwe Michel (siehe Anlage) ein und werden mit einer angemessenen Anzahl von Ersatzbäumen und den aus der 1. Änderung verbliebenen Anpflanzungsverpflichtungen zu einer Gesamtzahl von 100 anzupflanzenden oder extern zu ersetzenden Bäume zusammengezogen. Davon werden 40 Bäume innerhalb des Planänderungsbereichs entlang der Münchwiese und der Ernst-Morsch-Straße und als Strukturierung der Einstellplätze entlang der Grundstücksgrenze beider Teilflächen als anzupflanzende mittelhoch- oder hochwüchsige standortgerechte Laubbäume festgesetzt und für die restlichen 60 Bäume werden in den städtebaulichen Verträgen mit den Eigentümern der Flächen 1 und 2 Ersatzzahlungen verbindlich festgelegt. Für die Geldsumme, die die Stadt auf diese Weise erhält, werden Ersatzpflanzungen auf städtischen Flächen im Ernst-Ehrlicher-Park, auf Obstbaumwiesen in Neuhof und/oder auf dem Nordfriedhof durchgeführt.

Für die Ersatzpflanzungen im Planänderungsbereich sind Standorte durch Festsetzung mit dem Planzeichen „Anzapflanzender Bäume“ gesichert. Mit der zeichnerischen Festsetzung als „Anzapflanzende 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 künftig nur noch je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Zur Erhaltung und zum Anpflanzen zeichnerisch festgesetzte Bäume und die nach Ziffer 10 anzupflanzende Bäume auf Stellplatzanlagen werden auf die nach Satz 1 anzupflanzende Anzahl von Bäumen im Verhältnis eins zu eins ange-

rechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Bei den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen 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

An der Einmündung Ernst-Morsch-Straße / Münchwiese ist die Verkehrsfläche endgültig hergestellt. Dabei wurde weniger Fläche benötigt als zunächst geplant und somit hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans HN 299 zurückgeblieben. Folgerichtig wurde dem jetzigen Eigentümer die Fläche bis zum Grünstreifen entlang der Einmündung verkauft, die er auch gewerblich nutzt. Jetzt wird der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans HN 299 so erweitert, dass die bereits verkaufte Fläche eingeschlossen und als Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Straßenverkehrs wird, wie schon in der Urfassung des Bebauungsplans, ein Zu- und Abfahrtsverbot an der Münchwiese und der Mastbergstraße festgesetzt. Von dieser Zufahrtsbeschränkung kann an der Mastbergstraße im Bereich des Grundstücksanschlusses, der hier aus Zeiten militärischer Nutzung verblieben ist, eine Ausnahme zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass die Leistungsfähigkeit der Knoten Mastbergstraße / Münchwiese und Mastbergstraße / Lerchenkamp / Steuerwalder Straße nicht beeinträchtigt wird. Ein bereits vorliegendes Verkehrsgutachten bestätigt, dass bei Nutzung der Anbindung durch ein Autohaus grundsätzlich keine Bedenken gegen die Genehmigung dieser Ausnahme bestehen. Dem Fehlen einer Verkehrsbeeinträchtigung steht es gleich, wenn Verkehrsstörungen durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum auf Kosten des Begünstigten vermieden werden.

Dem neuen Nutzungskonzept entsprechend wird der Planänderungsbereich in zwei Flächen gegliedert: Fläche 1 im Norden mit ca. 16.000 m² und Fläche 2 im Süden mit ca. 6.000 m². Um die durch das Zu- und Abfahrtsverbot eingeschränkte Erschließung der nördlichen Teilfläche zu verbessern, wird auf der ehemaligen Panzerstraße eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der nördlichen Fläche 1 zu belastende Fläche festgesetzt.

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 Stadt Hildesheim erforderlich.

Die südliche Teilfläche des Planänderungsbereichs wird derzeit in sehr ungünstiger Weise durch Regen- und Schmutzwasserkanäle aus Zeiten der ehemaligen militärischen Nutzung unterquert. Um die Bebaubarkeit dieser Teilfläche zu verbessern und die Entwässerung der östlich angrenzenden Gewerbegrundstücke weiterhin sicherstellen zu können, ist eine Neuverlegung der Kanäle mit Anschluss an die Ernst-Morsch-Straße durch die Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEHi) vorgesehen.

Für die dazu erforderlichen Leitungstrassen werden in dieser Planänderung die notwendigen Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der SEHi zu belasten sind.

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.

Die angegebenen Schall-Emissionskontingente L_{EK} wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteiligen Immissionskontingente L_{IK} einer Teilfläche wurden wie folgt berechnet:

$$L_{IK} = L_{EK} - 10 \log (4 \pi s_m^2 / 1m^2) + 10 \log S / 1m^2$$

$$L_{EK} = \text{Schallemissionskontingent in dB}$$

$$s_m = \text{horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m}$$

$$S = \text{Größe der Teilfläche in m}^2$$

Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als $0,5 s_m$.

In dem Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die Emissionskontingente von tagsüber 60 dB(A)/m^2 und nachts 45 dB(A)/m^2 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.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche – ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern – und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der zulässigen Gesamtimmissionssituation eintritt und einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Bedingung, dass das Kontingent im Plangebiet nur einmal ausgenutzt wird.

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerichtungen herangezogen.

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 22.05.2012 bewertet und durch externe und interne Maßnahmen ausgeglichen. Damit bleibt die ausgeglichene ökologische Bilanz des Ursprungsbebauungsplans erhalten.

Für die Reduzierung bisheriger flächenhafter Ausgleichsmaßnahmen im Planänderungsbereich wird eine flächenhafte externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Dazu soll eine Teilfläche der Maßnahme im Bereich der ehemaligen Domäne Marienburg, bei der Ackerflächen in Grünland umgewandelt werden, herangezogen werden. Hierfür ist ein adäquater finanzieller Ausgleich an die Stadt Hildesheim, welche die Maßnahme umsetzt, zu zahlen. Einzelheiten hierzu werden in den vor Satzungsbeschluss noch zu schließenden städtebaulichen Verträgen festgelegt.

Baumbezogene Festsetzungen, die reduziert werden, werden durch Anpflanzung von Bäumen an anderer Stelle ersetzt. Da künftig nur noch je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen ist, entsteht eine Differenz die extern auszugleichen ist. Für bisher zeichnerisch festgesetzte anzupflanzende Bäume aus der 1. Änderung des Bebauungsplans, die bisher nicht gepflanzt wurden, ist extern in gleicher Anzahl Ersatz zu schaffen und für die bisher zur Erhaltung festgesetzten Bäume unter 150 cm Stammumfang, die künftig nicht mehr zur Erhaltung festgesetzt werden, sind in einem angemessenen Verhältnis außerhalb des Plangebiets Bäume anzupflanzen. Für die Ersatzpflanzungen eignen sich als Standort z. B. der Ehrlicher-Park, die Grünanlage am Brandisweg in Drispstedt oder Streuobstwiesen in Neuhoof. Die Umsetzung dieser Ersatzpflanzungen ist noch vor Satzungsbeschluss im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die Bäume mit mehr als 150 cm Stammumfang, die künftig nicht mehr zur Erhaltung festgesetzt werden, stehen weiterhin formal unter dem Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“. Nach § 3 Abs. 4 Buchstabe e dieser Satzung ist aber „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung, die sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann,“ nicht verboten und bedarf somit auch keiner Befreiung nach § 4 der Satzung. Diese Bäume fallen damit de facto mit Inkrafttreten dieser Planänderung aus dem Schutz der „Baumschutzsatzung“ heraus, so dass schon in diesem Verfahren über den Ersatz für die bisher geschützten Bäume zu entscheiden ist. Um auch aus städtebaulicher Sicht einen adäquaten Ersatz für diese Bäume erzielen zu können, sind diese Bäume grundsätzlich durch Pflanzung von Solitärbäumen an anderen Stellen im Stadtgebiet zu ersetzen.

Beim Ersatz von Bäumen, die schützenswerte Landschaftsbestandteile sind, wird in diesem Fall der übliche Maßstab von einem Ersatzbaum je angefangene 30 cm Stammumfang angenommen. Weitere Einzelheiten hierzu sind im Einvernehmen mit der für die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“ zuständigen Stelle (Bereich 66.1.1) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hildesheim in dem städtebaulichen Vertrag zu dieser Planänderung zu regeln.

5.3 Altlasten

Das Büro Pelzer und Partner hat im Auftrag der Stadt Hildesheim im Jahr 2007 eine Erhebung auf dem Grundstück durchgeführt. Aufgrund der langjährigen Nutzung ist an bestimmten „Hot Spots“ (hier Tankstelle, Betriebstofflager, im Bereich des Ölschadens beim Erdtank) mit Belastung durch Ausgasungen bzw. Bodenverunreinigungen zu rechnen. Diese sind im Falle von Bauarbeiten an den entsprechenden Stellen auszubauen und fachgerecht zu entsorgen. 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)	06.12.2010
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	15.12.2010 -11.01.2011
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	22.06.2011 -27.07.2011

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

05.07.2011
-08.08.2011

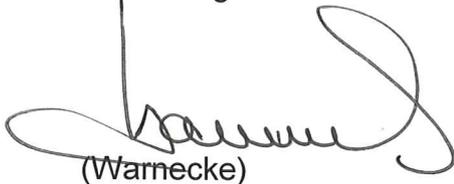
Eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit
und der berührten Behörden
(§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

22.05.2012
-29.05.2012

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

Hildesheim, den 05.06.2012

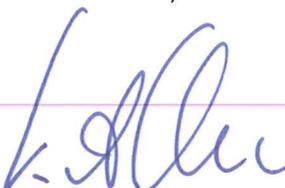
Im Auftrage



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 09.07.2012 diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans HN 299 „Gewerbegebiet Münchwiese“ beschlossen.

Hildesheim, den 17.07.2012



(Machens)
Oberbürgermeister

