

## **Begründung zum Bebauungsplan „HM 298 "Waterlookaserne"“**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Oststadt Hildesheims. Es wird begrenzt durch die Spichernstraße im Süden, die Waterloostraße im Westen, die Einumer Straße im Norden und durch die Bahnlinie Hildesheim – Groß Dungen.

#### **1.2 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung**

Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnnutzung geprägt. Östlich der Bahntrasse befindet sich das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei. In südöstlicher Richtung schließt sich die Mackensen-Kaserne an.

Die Gebäude der Waterlookaserne sind überwiegend leergefallen. Ein kleiner Teil wird für eine unbestimmte Zeit noch durch die Bundeswehr beansprucht. Der südliche Teil wird vom Malteser Hilfsdienst genutzt.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Für die nicht mehr benötigten Gebäude sucht das Bundesvermögensamt nach Kaufinteressenten. Der südliche Grundstücksteil ist bereits veräußert.

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

Der Standort ist seiner ursprünglichen Nutzung entsprechend in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Da der Bebauungsplan auf der Grundlage dieser Darstellung nicht realisiert werden kann, wird parallel das Verfahren zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Darin wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Stadt wird den Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan erst nach Wirksamwerden der 64. Änderung bekannt machen. Damit ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## **2. Städtebauliche Zielsetzung**

Die Waterlookaserne ist gegen Ende des 19. Jh. entstanden. An dem ursprünglichen Konzept ist nur wenig verändert worden.

Die Bebauung ist ein unverwechselbarer Teil der Oststadt. Die als Ensemble um einen Innenhof gruppierten Gebäude bilden im wechsellvollen Zusammenspiel mit der hochgewachsenen Begrünung ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität.

Durch die Aufgabe der Kaserne stehen die Gebäude und Grundstücke teilweise zur Disposition. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass angemessene Lösungen für eine Nachnutzung gefunden werden.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO soll mit Blick auf die Verträglichkeit mit der näheren Umgebung der notwendige Rahmen für mögliche Folgenutzungen geschaffen werden.

Danach sind dort künftig Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu gehören:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, da diese Nutzungen sich nicht mit der Erhaltung der städtebaulichen Situation vereinbaren lassen. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft sowie mögliche Wohnnutzungen im Plangebiet werden Vergnügungsstätten i.S.d. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 sowie Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

(s. textl. Festsetzung Ziff. 1)

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zielen im Wesentlichen auf den Erhalt der städtebaulichen Strukturen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt für die Bauflächen an der Einumer und an der Waterloostraße mindestens zwei und höchstens drei. Das entspricht den vorhandenen Gebäuden. Die Flächen an der Spichernstraße im südlichen Teil des Plangebiets sowie entlang der Bahnstrecke sind nur in Teilen bebaut. Hier wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei festgesetzt. Dies ermöglicht den notwendigen Spielraum für eine Neubebauung.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche folgt auch hier im Wesentlichen der vorhandenen Bebauung. Sie erfolgt hauptsächlich über Baugrenzen und dort, wo dies die städtebauliche Situation notwendig erscheinen lässt, über Baulinien. Dies betrifft die Raumkanten entlang der Einumer und der Waterloostraße.

Die Festsetzung läßt eine sinnvolle Ergänzung in Form einer (teil)offenen Blockrandbebauung zu. Die differenzierte Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen macht die Festsetzung der Bauweise entbehrlich.

Um die Hofsituation von Bebauung freizuhalten, werden Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

(s. textl. Festsetzung Ziff. 2)

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Fließender Verkehr**

Das Grundstück ist über die Einumer Straße sowie die Waterloostraße verkehrlich erschlossen.

#### **3.4.2 Zufahrten**

Die vorhandenen Zufahrten befinden sich im Bereich der Ecksituation Einumer Straße / Waterloostraße sowie weiter südlich an der Waterloostraße. Weitere Zufahrten sind nicht vorhanden und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Um unnötige Eingriffe in den Bestand zu verhindern, werden weitere Zufahrten ausgeschlossen.

(s. textl. Festsetzung Ziff. 3)

Für Nutzungen im Plangebiet, durch die sich die Abwicklung des Verkehrsaufkommens an den vorhandenen Zufahrten problematisch gestalten kann, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu führen. Erforderliche Änderungen sind dem Vorhabensträger aufzuerlegen.

#### **3.4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Leitungen der Energieversorgung Hildesheim (EVI). Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeleitet. Die Leitungen innerhalb des Plangebiets fallen in die Zuständigkeit der Grundstückseigentümer.

Der Vorhabensträger hat sicherzustellen, dass die Müllentsorgung über die vorhandenen privaten Verkehrswege erfolgen kann.

### **3.5 Spielplätze**

Das Plangebiet ist einem Spielplatzbezirk zugeordnet, der nicht über einen eigenen öffentlichen Spielplatz verfügt. Der nächst gelegene öffentliche Spielplatz befindet sich im Nachbarbezirk auf dem Schulhof der Elisabeth-Schule in einer Entfernung von etwa 500 m. Für die Nutzung dieses Spielplatzes muss die Querung der

Moltkestraße in Kauf genommen werden.

Die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes würde hier einen unangemessen hohen Aufwand bedeuten. Andererseits verfügt das Plangebiet selbst über einen hohen und qualitätvollen Freiflächenanteil. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann damit sogar innerhalb des Plangebiets auch ohne die Ausweisung bzw. Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in anderer Weise gleichwertig entsprochen werden.

### **3.6 Immissionen**

Es ist davon auszugehen, dass der Betrieb der Bahnstrecke die festgesetzte Mischgebietsnutzung nicht in Frage stellt. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis zu führen. Erforderliche Maßnahmen sind dem Träger der neu hinzukommenden Nutzung aufzuerlegen. Etwaige Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) können insbesondere zum Schutz von Wohnnutzungen im Plangebiet etwa durch geeignete Grundrissgestaltung oder Fassadenausbildung kompensiert werden. Durch eine Neubebauung an der Bahnseite entsteht darüber hinaus die Wirkung einer Schallabschirmung zum Innenhof. Auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann verzichtet werden.

### **3.7 Erhaltung von Bäumen**

Das Plangebiet ist durch die sehr starke Durchgrünung und speziell durch die hochgewachsenen Bäume geprägt. Um diesen Charakter zu wahren und um dem Gebiet einen erheblichen Teil seiner Qualität zu sichern, werden die vorhandenen Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Eine Mindestgröße der Baumscheiben sowie deren Schutz gegen Verdichtung und Versiegelung soll die dauerhafte Erhaltung der Bäume so weit möglich gewährleisten.

(s. textl. Festsetzung Ziff. 4)

### **3.8 Bepflanzung**

Die Erhaltung eines notwendigen Lichtraumprofils sowie eines Sicherheitsabstandes im Bereich der Bahnstrecke erfordert eine Abstimmung von Bepflanzungen in der Nähe der Bahn mit der DB AG. Hierbei ist das Merkblatt Nr. 882.0205: "Landschaftspflegerische Maßnahmen planen und überwachen; Bepflanzungen an Bahnstrecken" zu beachten.

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

Die geplante Bebauung war bereits vor dem Zeitpunkt der Planaufstellung ohne Bebauungsplan gem. § 34 BauGB zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt ist daher gem. § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Dennoch wird, wie oben dargestellt, nicht darauf verzichtet, einen großen Teil des Plangebiets von Bebauung freizuhalten und die schützenswerten Bäume zur Erhaltung festzusetzen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit, soweit im Rahmen einer beabsichtigten Nachnutzung überhaupt möglich, auf ein Minimum reduziert.

## **5. Altlasten**

Auf Grund der aufgegebenen Nutzung können Kontaminationen insbesondere des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Gefährdungsabschätzungen vorzunehmen und ggf. Maßnahmen zu treffen.

Auf das Vorhandensein anderer Altlasten bestehen keine Hinweise.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Das Plangebiet erfasst ausschließlich private Grundstücksflächen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung werden finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt nicht entstehen.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

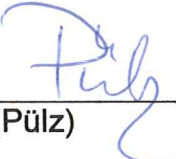
Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht notwendig.

## 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§2. Abs. 1 BauGB)	10.12.2001
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	14.01. – 08.02.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	22.03. – 28.04.2004
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	23.03. – 22.04.2004

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung.

Hildesheim, 12.05.2004

  
\_\_\_\_\_  
(Pülz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 05.07.2004 beschlossen.

Hildesheim, 01.10.2004

    
\_\_\_\_\_  
(Dr. Kümme)                      (Dr. Deufel)  
Oberbürgermeister              Oberstadtdirektor