

B e g r ü n d u n g

- zum Bebauungsplan Nr. 250 B.2 für das Gebiet zwischen
- Weg zwischen Lademühlenfeld und Bischofskamp
 - Steuerwalder Str.
 - südliche Grundstücksgrenzen Steuerwalder Str. 101 und Bischofskamp 39
 - Bischofskamp
 - Cheruskerring
 - Flurgrenzen der Flure 3 und 4 der Gemarkung Hildesheim
 - Vor der Lademühle

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 250, für das der Rat der Stadt Hildesheim die Aufstellung beschlossen hat, ist ein Teil der westlichen Nordstadt.

Es liegt nordwestlich des Innenstadtbereiches zwischen der Steuerwalder Straße, dem Bundesbahngelände der nördlichen Innersteau mit Volksfestplatz und Kleingartenanlagen und der vom Zentrum Himmelsthür - Jahnstraße - zum nördlichen Bereich der Nordstadt - Bischofskamp - führenden Fuß- und Radwegverbindung.

In seinem südlichen Bereich liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 250 A. In seinem nördlichen Bereich das Plangebiet der Bebauungspläne Nr. 250 B.1 (Verkehrsflächen Münchwiese) und Nr. 250 B.2.

Ein Teil der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 250 B.2 wird baulich, ein Teil gärtnerisch genutzt (u. a. Kleingartenanlage), ein Teil der Flächen liegt brach.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke gehören privaten Eigentümern und der Stadt Hildesheim.

1.3 Begründung und Erläuterung der Planung

1.31 Allgemeine Begründung

Für die Beurteilung des Planbereiches ist die historische Entwicklung der Nordstadt von erheblicher Bedeutung. Mit Beginn des Aufschwunges der Industrialisierung vor etwa 100 Jahren und des damit verbundenen sprunghaften Einwohnerzuwachses nahm die Siedlungstätigkeit nördlich der im wesentlichen bereits bebauten Innenstadt und nördlich der Bahnlinie mit dem Hauptbahnhof von Hildesheim ständig zu. Um die Jahrhundertwende entwickelte sich im Bereich der Nordstadt eines der auch heute noch größten gewerblich genutzten Gebiete Hildesheims.

Nach dem 1. Weltkrieg dehnte sich das Industriegebiet - hauptsächlich durch die Expansion des Senking-Werkes - beachtlich aus.

Nach dem 2. Weltkrieg finden neben dem Wiederaufbau von im Krieg zerstörten Anlagen später zum Teil durch die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Großhandelsbetrieben Veränderungen statt.

Parallel zu der gewerblichen Nutzung entstanden in der Nordstadt Wohnbereiche, die bis an diese gewerblich genutzten Gebiete heranreichten. Der überwiegende Teil der Wohnbebauung wurde vor und nach dem 1. Weltkrieg errichtet.

Zur Zeit werden Art und Maß der baulichen Nutzung durch den Baunutzungsplan geregelt (sh. Anlage 1 der Begründung: Ausschnitt aus dem Baunutzungsplan). Er setzt auf der Westseite der Steuerwalder Straße bis zu einer Entfernung von ca. 125 m Wohn- und Mischgebiete, im übrigen Gewerbegebiete fest. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Für diesen Teilbereich der Nordstadt ist von besonderer Bedeutung, daß westlich der Steuerwalder Straße im größeren Umfange Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft der industriell und gewerblich genutzten Anlagen gebaut wurden. Es entstanden hier durch die Lage der Baugebiete nebeneinander Gemengelagen mit stark unterschiedlichen Nutzungen. In derart vorbelasteten Bereichen werden nicht nur Einschränkungen der emittierenden Nutzungen in Kauf zu nehmen sein, sondern es besteht auch eine gewisse, auf die historisch gewachsenen Tatsachen Rücksicht nehmende Duldungspflicht derer, die in der Nähe dieser Gewerbegebiete wohnen. Es bedarf eines hohen Maßes an Kooperationsbereitschaft aller, um hier sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen gegen- und untereinander gerecht zu werden.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses historisch zusammengewachsenen Gebietes, das in seinem Grundgefüge des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten verbleiben soll, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die notwendigen Rechtsgrundlagen sowohl zur Sicherung der Immissionsschutzbedürfnisse der Wohnbevölkerung als auch der Entfaltungsmöglichkeiten der Industrie- und Gewerbebetriebe und der inzwischen entstandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe in diesem Bereich geschaffen werden.

Als Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 250 umfaßt der Bebauungsplan Nr. 250 B.2 die zur Zeit zum Teil gewerblich genutzten Flächen zwischen Bischofskamp, Cheruskerring, Vor der Lademühle und Weg zwischen Lademühlenfeld und Bischofskamp und das als Mischgebiet genutzte Gebiet zwischen Bischofskamp und Steuerwalder Str. im nordöstlichen Teil. Die übrigen Flächen zwischen Steuerwalder Str. und Bischofskamp liegen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Südliche Nordstadt". Für diese Sanierungsgebiete werden besondere Bebauungspläne, und zwar die Bebauungspläne Nr. 261 und Nr. 262 aufgestellt.

Folgende Belange sprechen für die vorgesehenen Ausweisungen:

- Das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 250 A, 250 B.1 und 250 B.2 ist ein nordwestlich des Hildesheimer Stadtkernes, dem Haupteinkaufszentrum gelegenes Gebiet, in dem sich bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben. Um die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums mit seinen zentralen Einrichtungen zu sichern und nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, sollen die künftigen Festsetzungen auf das städtebauliche Ziel, die Förderung und Entwicklung des Stadtkernes, Rücksicht nehmen.
- Es liegt deshalb im öffentlichen Interesse, die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe auf die bereits entsprechend genutzten Flächen festzuschreiben (sh. Bebauungsplan Nr. 250 A).
- Die gewerblich genutzten Flächen sollen unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen gegliedert und gegenüber den vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten der Nordstadt abgegrenzt werden.
- Die aus Gründen des Immissionsschutzes üblicherweise notwendige räumliche Trennung der Wohngebiete von den emittierenden Baugebieten ist wegen des einschneidenden Eingriffes in das historisch zusammengewachsene Gebiet der Nordstadt aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Ein Vorrang des Immissionsschutzes allein gegenüber den anderen Belangen ist nicht begründbar.
- Die Ausweisung der Baugebiete für Arbeitsstätten neben den Wohnbereichen der Nordstadt entspricht dem Ziel der abgewogenen planvollen Streuung von gewerblich genutzten Flächen im Stadtgefüge entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie ermöglicht eine günstige Auslastung des vorhandenen Hauptverkehrsnetzes - vor allen Dingen

in Verkehrsspitzenzeiten - und bietet für die Betriebe Standortvorteile gegenüber weiter draußen liegenden gewerblich genutzten Gebieten, sowohl hinsichtlich der Verbindung im Stadtgebiet untereinander als auch der Erreichbarkeit durch die Bevölkerung.

- Aufgrund der Festsetzungen sollen die Betriebe die Grenzen ihrer künftigen Entwicklungen und Investitionen sicherer als bisher abschätzen können, da die bisherigen Ausweisungen im Baunutzungsplan keine befriedigenden Aussagen in Bezug auf die Gemengelage treffen.
- Die Festsetzungen sollen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und zu einer besseren Einschätzung des Wohnens im Bereich der Nordstadt beitragen.
- Ziel ist, die Wohnbevölkerung auch in der Gemengelage der Nordstadt zu halten.

Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. entsprechen seinen Darstellungen.

1.32 Art der baulichen Nutzung

Bisher war die zulässige bauliche Nutzung durch den Baunutzungsplan geregelt (sh. Anlage 1), der im großen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet (Gw) und im nordöstlichen Bereich ein Mischgebiet (MI) ausweist. Das im Baunutzungsplan festgesetzte Gewerbegebiet entspricht etwa der heute nach der Baunutzungsverordnung möglichen Ausweisung eines Industriegebietes und erlaubt deshalb über die bisher tatsächlich ausgeübten Nutzungen hinaus eine viel intensivere gewerbliche Nutzung, die die Wohnungen des benachbarten Mischgebietes auch entsprechend erheblicher belasten könnte. Für die Beurteilung der möglichen Belastung wurde als Bezugspunkt der Punkt "L" an der Steuerwalder Str. gewählt (sh. Anlage 2). Die hier aufgrund der Festsetzungen des Baunutzungsplanes mögliche Belastung beträgt sowohl am Tage als auch nachts ca. 57,5 dB(A) und könnte bei Ausfüllung der zulässigen Nutzung zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Deshalb ist wegen der Lage neben dem östlich bereits vorhandenen und teilweise vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten eine Gliederung der gewerblich zu nutzenden Gebiete mit geringeren zulässigen Emissionen im Übergang zu den emissionsträchtigeren weiter westlich gelegenen Gebieten erforderlich, um die Beeinträchtigungen für die Wohngebiete in einem vertretbaren Maß zu halten. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 250 A ist die Tatsache begünstigend, daß in der Nachbarschaft der Wohngebiete bereits sowohl großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entstanden sind, von denen geringere Emissionen ausgehen, als von Betrieben, die

aufgrund der Festsetzungen des Baunutzungsplanes möglich wären. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 250 B.2 sind in der Nachbarschaft der Wohnbereiche derart günstige Vorgaben nicht, jedoch auch noch nicht erheblich belastende Betriebe vorhanden.

Entlang dem Bischofskamp wird deshalb aufgrund der vorhandenen Nutzung und der tatsächlich mit geringeren Emissionen ausgestatteten Betriebe ein Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung mit den geringeren zulässigen Emissionen (flächenbezogenen Schalleistungspegel 60/45 dB(A) am Tage/nachts) ausgewiesen - im Gegensatz zu dem Gewerbegebiet nach der Baupolizeiverordnung von 1939 (flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) am Tage und nachts).

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohngebiet südlich des Cheruskerringes an der Einmündung Hermannstraße und um Belastungen für dieses Wohngebiet gering zu halten, wird ein Teil des Gewerbegebietes - und zwar entlang dem Cheruskerring bis zur Einmündung Bischofskamp - hinsichtlich der Art der Nutzung um 5 dB(A) auf zulässige Emissionen von 55/40 dB(A) am Tage/nachts gemindert (Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO). Aufgrund der mit geringeren Emissionen ausgestatteten Betriebe ist das für diese Flächen des Gewerbegebietes vertretbar.

Die Festsetzung dieser Gewerbegebiete anstatt von vergleichbaren gegliederten Industriegebieten erfolgt auch mit Rücksicht auf sonstige durch solch ein Industriegebiet mögliche Immissionen für die benachbarten Wohngebiete.

Entsprechend der bisherigen Nutzung und mit Rücksicht auf die beabsichtigten zulässigen Möglichkeiten für eine weitere entsprechende gewerbliche Entwicklung werden die westlich gelegenen Gebiete als Industriegebiete ausgewiesen.

Da einerseits Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise in den Industrie- bzw. Gewerbegebieten erlaubt sein sollen, andererseits jedoch Beeinträchtigungen für die Wohnungen des Gewerbegebietes durch das Industriegebiet (das vorwiegend nachts belastet) möglichst gering gehalten werden sollen, wird festgesetzt, daß diese Wohnungen nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Industriegebiet (ein 30 m breiter Streifen des Gewerbegebietes entlang der Münchwiese) errichtet werden dürfen. Bereits vorhandene Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Bei der Ausnahmeregelung für entsprechende Wohnungen im Industriegebiet wird auf eine bestimmte Lageabgrenzung verzichtet, um hier die industrielle Entwicklung nicht zu behindern. Für diese Wohnungen wird zwar ein entsprechend hoher Anspruch an die Zulässigkeit zu stellen sein, sie haben jedoch auch den hohen Belastungen des Industriegebietes Rechnung zu tragen.

Für die prognostische Beurteilung der Auswirkungen und deren vorgesehenen Einschränkungen von Geräuschen durch die Industrie- und Gewerbegebiete auf die benachbarten Wohngebiete sind grundsätzlich nur die gebietstypischen flächenbezogenen Schalleistungspegel heranzuziehen.

Eine Verbesserung anderer noch aufgrund der bisherigen Gebietsausweisung möglichen schädlichen Emissionen (z.B. Staub) soll in der Gemengelage durch die Festsetzung der Gewerbegebiete zwischen den stärker emitierenden Industriegebieten und den Wohngebieten erreicht werden. Eine weitere Einschränkung ist in der vorhandenen Gemengelage über den statischen Bebauungsplan nicht durchsetzbar, sondern kann gegebenenfalls nur in Genehmigungsverfahren zu weiteren Einzelvorhaben erreicht werden.

Anhaltspunkt für die künftigen Auswirkungen auf die Wohngebiete östlich des Planbereiches bietet die Ermittlung des Immissionspegels am Bezugspunkt "L" aufgrund der beabsichtigten belastenden Festsetzungen sowohl im Planbereich als auch im übrigen Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 250 (sh. Anlage 3 der Begründung: am Tage/nachts = 52,0/46,5 dB(A)). Damit sind die möglichen Immissionen erheblich reduziert, insbesondere für den Nachtwert. Dieser Wert ist zwar noch etwas belastend, liegt aber aufgrund der Gemengelage in einem für dieses Wohngebiet vertretbaren Rahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 250 B.2 setzt mit seiner Gliederung der Flächen im Übergang zu den Wohnbereichen der Nordstadt zwar den Rahmen für eine vertretbare städtebaulich geordnete Entwicklung, er kann in dieser Gemengelage jedoch nicht alle möglichen Konflikte bis ins Detail regeln. Deshalb kann - soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der noch mit weiteren Emissionen ausstattbaren möglichen Entwicklungen keine zufriedenstellenden Konfliktlösungen bewirken können - ggfs. im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren wegen des geltenden Gebotes der Rücksichtnahme der Zulässigkeitsvorbehalt des § 15 BauNVO hinsichtlich des Widerspruchs zur Eigenart des Baugebietes bzw. dessen Umgebung zur Anwendung kommen.

Für den Ortsteil Himmelsthür, der ca. 600 m entfernt liegt, sind durch die neuen Festsetzungen im Verhältnis zu den bisher geltenden Festsetzungen des Bau-nutzungsplanes keine merklichen Änderungen zu erwarten. Dies allein schon deshalb nicht, weil bereits durch die Emissionen der vorhandenen Bundesbahnstrecke hohe Vorbelastungen vorhanden sind. Aufgrund der Hochlage der Bahnlinie trifft die Vorbelastung auch für die westlich des Plangebietes liegenden Kleingärten zu. Außerdem liegen die Kleingärten aufgrund der Gemengelage in einem vorbelasteten Bereich, in dem Immissionen aus den benachbarten Industriegebieten in höherem Maße in Kauf zu nehmen sind. Bei Kleingärten ist auch nicht der gleiche Maßstab anzulegen wie bei Gebieten, die dem Wohnen dienen und damit für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Hier ist davon auszugehen, daß Kleingärten nachts nicht und am Tage - dabei vorwiegend im Sommerhalbjahr - nur vorübergehend genutzt werden. Die Nutzung der Kleingärten wird durch das Industriegebiet nicht schwer und unerträglich behindert, so daß das Nebeneinander zumutbar ist.

Im nordöstlichen Planbereich wird für das Gebiet zwischen Bischofskamp und Steuerwalder Str. aufgrund der vorhandenen Nutzung die bisherige Festsetzung als Mischgebiet beibehalten. Auch die von der Bundespost genutzte Fläche wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Zum einen ist dies aufgrund der Nutzung möglich, zum anderen bildet diese Fläche eine abschirmende Übergangszone von den belastenden Gewerbe- und Industriegebieten zu den östlich gelegenen Wohnungen. Planungsrechtlich ist diese Festsetzung neben dem Gewerbegebiet erlaubt, aufgrund der vorhandenen Nutzung durch die Post auch unbedenklich.

Insgesamt bildet das Mischgebiet zwischen den Wohnbereichen an der Steuerwalder Str. und den Gewerbe- und Industriegebieten des Bebauungsplanes Nr. 250 eine abschirmende Zone.

In der Nähe des Gewerbegebietes gegebenenfalls noch geplante weitere Wohngebäude werden dieser Festsetzung und der bereits jetzt schon vorhandenen gewerblichen Nutzung Rechnung tragen müssen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 250 A sind bereits größere Einzelhandelsbetriebe entstanden, die als "sonstiges Sondergebiet" festgesetzt sind. Darüber hinaus sollen aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß der allgemeinen Begründung (sh. unter 1.31) keine weiteren größere Einzelhandelsbetriebe - soweit sie nicht bereits vorhanden sind - zulässig sein. Für den größten Teil der Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete ist deshalb die Festsetzung ge-

troffen, daß sowohl großflächige Einzelhandelsbetriebe als auch sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, mit einer Geschoßfläche von über 1.200 qm grundsätzlich nicht zulässig sein sollen. Bei einer Abweichung hiervon wäre zu erwarten, daß nachteilige Auswirkungen auf das Stadtzentrum die Entwicklung des Stadtkernes beeinträchtigen. Das trifft um so mehr zu, wenn eine Ansiedlung von mehreren einzelnen Betrieben mit einer Größenordnung von jeweils mehr als 1.200 qm erfolgen würde. Das wäre ohne diese Einschränkung aufgrund der Größe der gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb des Plangebietes möglich.

Gewerbegebiete, in denen vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht einer einschränkenden Festsetzung unterliegen und hier als Gewerbebetriebe zulässig sind, werden nicht als "sonstiges Sondergebiet" festgesetzt, um zum einen die Entwicklung in diese Richtung nicht weiter zu fördern und zum anderen eine Umwandlung in eine andere gewerbliche Nutzung auf der Grundlage des festgesetzten Gewerbegebietes nicht zu verhindern (bei einer einschränkenden Festsetzung als "sonstiges Sondergebiet" wäre eine Nutzung nur nach dieser Festsetzung zulässig).

1.33 Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf die Stadtsilhouette wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Industriegebiet begrenzt. Ausnahmen hiervon sollen nur aus Gründen des Umweltschutzes möglich sein. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Höhe des Firstes des Mittelschiffes der Michaeliskirche. Die zulässige Anzahl von 4 bzw. 3 Geschossen im Gewerbe- und Mischgebiet nimmt auf die bereits vorhandene Bebauung Rücksicht und wird als Höchstgrenze festgesetzt. Gründe für eine zwingende Festsetzung sind nicht gegeben. Aufgrund dieser Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

In den Industrie- und Gewerbegebieten werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahlen zugelassen. Das gilt auch für das Mischgebiet westlich des Bischofskamps. Städtebauliche Gründe für eine Einschränkung sind nicht gegeben.

Zwar sind im Baunutzungsplan für das Mischgebiet zwischen Bischofskamp und Steuerwalder Str. nur 2 zulässige Geschosse ausgewiesen, die tatsächliche Entwicklung hat in mehreren Fällen jedoch schon zu einer höheren Bebauung geführt. Für die gesamte Situation des Mischgebietes besteht kein Anlaß, die Zahl auf 2 Geschosse zu begrenzen. Als zulässig werden deshalb 3 Geschosse als Höchstgrenze fest-

gesetzt. Dabei wird für das Mischgebiet zwischen Bischofskamp und Steuerwalder Str. aufgrund der bereits vorhandenen und vorwiegend bereits oberhalb des Erdgeschosses zum Wohnen benutzte Bebauung diese Höchstzahl auf die Flächen entlang den Verkehrsflächen begrenzt und im Innenbereich mit Rücksicht auf die Erfordernisse für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine höchstens 1-geschossige und -soweit hier bereits vorhanden - eine höchstens 2-geschossige Bebauung zugelassen.

In diesem Mischgebiet konnten zum großen Teil aufgrund der beengten Grundstückszuschnitte und der nach dem 2. Weltkrieg sich hier entwickelten Bebauung die nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht eingehalten werden. Diese Bebauung ist überwiegend bereits vor dem Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung im Jahre 1962 entstanden. Bezogen auf diesen Baublock des Mischgebietes errechnet sich die Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 1,14 (sh. Zahlenangaben 2.23). Hierin enthalten sind:

1. die bereits bebauten Grundstücke entsprechend der vorhandenen Bebauung mit einer aus städtebaulichen Gründen wünschenswerten Ausbaumöglichkeit auf 3 Geschosse an den Blockrändern,
2. für einige noch nicht bzw. gering bebaute Grundstücke die höchstzulässigen Grund- bzw. Geschoßflächenzahlen nach § 17 Abs. 1 BauNVO;
3. es ist nicht zu erwarten, daß in jeden Fall das zugelassene Maß der Nutzung auch tatsächlich ausgefüllt wird.

Aufgrund der für den gesamten Baublock ermittelten geringen Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 und der zulässigen Geschoßflächenzahl von 1,0 auf 1,14 stehen öffentliche Belange dieser Erhöhung nicht entgegen. Da wegen der günstigen Lage im Verkehrsnetz und zu den Arbeitsstätten und Wohnbereichen städtebauliche Gründe dafür sprechen, ist die Erhöhung gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt. Durch die Begrenzung auf dieses zulässige Maß der Nutzung sollen in diesem Baublock zufriedenstellende Verhältnisse gesichert werden.

Gleiche Gründe gelten auch für die Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl von 2,2 auf 2,65 im Bereich der Bebauung des Gewerbegebietes Ecke Münchewiese/Cheruskerring. Aufgrund der hohen vor 1962 bereits entstandenen Bebauung - z. T. viergeschossig - ist die Festsetzung der aufgerundeten Geschoßflächenzahl von 2,65 gerechtfertigt.

1.34 Baugrenzen und Grünflächen

In der Regel halten die Baugrenzen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 3 bzw. 5 m ein. Zum Teil wird auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen. An der Westseite des Plangebietes, dort, wo sich das Plangebiet gegenüber den westlich angrenzenden Kleingärten über Böschungen abhebt, ist ein größerer Abstand vorgesehen, um einen besseren Übergang zwischen der Innersteniederung und der Bebauung der gewerblich genutzten Gebiete zu finden. Aus diesem Grunde ist hier auch das Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

An der Nordseite entlang dem Weg zwischen Lademühlenfeld und Bischofskamp ist eine besondere Festsetzung nicht notwendig, da hier innerhalb der Verkehrsfläche eine Baumreihe als Straßenbegleitgrün vorgesehen ist (sh. Anlage 4), darüber hinaus aber Gründe für eine besondere Festsetzung im Hinblick auf den Landschaftsschutz nicht erkennbar sind, da nördlich des Planbereiches ohnehin eine Grünfläche angrenzt (sh. auch Darstellung im Flächennutzungsplan).

An Kinderspielplatzflächen stehen östlich der Steuerwalder Straße ausreichende Flächen mit einer Größe von ca. 2.835 m² zur Verfügung. Durch die geplante Umsetzung und Vergrößerung des Kinderspielplatzes südlich der Richthofenstraße wird sich das Spielplatzangebot auf ca. 3.670 m² erhöhen (sh. Anlage 5). Die Überschreitung der nach dem Kinderspielplatzgesetz zulässigen Entfernung (nicht mehr als 400 m) ist für das Mischgebiet westlich der Straße Bischofskamp wegen der Nutzung durch die Bundespost unbedenklich.

1.35 Erschließung

Die Baugebiete sind zwar zum größten Teil durch vorhandene Verkehrsflächen erschlossen. Um einen reibungslosen und sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten sind jedoch in der Münchwiese Verbreiterungen erforderlich. Dies wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 250 B.1 geregelt. Darüber hinaus sind Erschließungsanlagen entlang des Weges zwischen Lademühlenfeld und Bischofskamp mit einem Wendeplatz am Westende vorgesehen. Die Zufahrt zu den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 227 B liegenden Kleingärten soll jedoch erhalten bleiben. Ein Zu- und Abfahrtsverbot wird deshalb nicht festgesetzt. Auf die vorhandene Fuß- und Radwegverbindung wird Rücksicht genommen.

Im mittleren Bereich der östlichen Hälfte des Plangebietes wird zwischen Münchewiese und Bischofskamp eine Erschließungsanlage festgesetzt, die im mittleren Bereich einen Wendeplatz erhält, weil für eine durchgehende Fahrerschließung im östlichen Bereich der notwendige Platz nicht zur Verfügung steht. Aus verkehrlichen Gründen ist sie auch nicht erforderlich. Eine Fuß- und Radwegverbindung bleibt hier jedoch gesichert. Die übrigen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden.

Außerdem sind im Bereich des Bebauungsplanes der Versorgung der Industrie- und Gewerbegebiete dienende Gleisanlagen, die an den Güterbahnhof und damit an das Bundesbahnnetz angeschlossen sind, festgesetzt.

Flächen für Stellplätze stehen auf den Grundstücken ausreichend zur Verfügung, so daß öffentliche Parkplätze nicht ausgewiesen werden.

In der Münchewiese und in der Straße entlang dem Weg zwischen Lademühlenfeld und Bischofskamp ist aus Sicherheitsgründen zwischen Fuß- und Radweg und Fahrbahn ein Grün- und Baumstreifen von 2 m Breite vorgesehen. Bei Bedarf sollen in diesem Streifen jedoch auch Parkstände in Längsaufstellung für Pkw eingerichtet werden können (sh. Bebauungsplan Nr. 250 B.1 und Anlage 4).

Für verkehrsregelnde Maßnahmen stehen sowohl im Planbereich als auch in den unmittelbar angrenzenden Straßen ausreichend große Verkehrsflächen zur Verfügung.

2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

2.11 Gesamtfläche des Geltungsbereiches 42,66 ha

2.12 Bruttobauland (einschließlich Plan-
gebiet Nr. 250 B.1) 43,29 ha
=====

Verkehrsflächen 2,82 ha

(davon Münchewiese, Bplan Nr. 250 B.1: 0,63 ha)

2.13 Nettobauland 40,47 ha
=====

2.131 davon Flächen in den Baugebieten

MI ca. 3,96 ha
GE ca. 9,86 ha
GE gegl. ca. 1,26 ha
GI ca. 25,39 ha

2.2 Nutzung

2.21 a) mögliche Geschoßfl. für
Wohnnutzung im MI-Gebiet ca. 4,27 ha

b) tatsächl. zu erwartende
Geschoßfl. für Wohnnutzung ca. 1,9 ha

2.22 a) mögl. Geschoßfl. für gewerbl.
Nutzung im GE- u. GI-Gebiet ca. 76,4 ha

b) zu erwartende Geschoßfl.
für gewerbl. Nutzung ca. 40 ha

2.23 Grund- und Geschoßflächenzahlen des Mischgebietes
für den Baublock zwischen Steuerwalder Str. und
Bischofskamp

Grundstück	Fläche	GRZ	GFZ	zul. Gr.Fl.	zul. Geschfl.
Steuerw. Str. 107					
Bischofskamp 26/28					
31/32/36/36A/39	9.491	0,4	1,0	3.796,4	9.491,--
Steuerw. Str. 101	4.813	0,55	1,25	2.647,15	6.016,25
" " 103/105	1.904	0,5	1,15	952,--	2.189,6
Bischofsk. 27	685	0,55	1,0	376,75	685,--
" 30	1.854	0,7	1,45	1.297,8	2.688,3
" 33/34	1.683	0,5	1,0	841,5	1.683,--
" 35	821	0,65	1,2	533,65	985,2
" 37	832	0,65	1,35	540,8	1.123,2
" 38	831	0,6	1,4	498,6	1.163,4
zus.	22.914	ca. 0,5	ca. 1,14	11.484,65	26.024,95

- 2.24 Erforderliche Spielplatzfläche für das
MI-Gebiet: ca. 3,96 ha x 0,03 = ca. 0,1188 ha
=====

3. Kostenschätzungen: (§ 9 (8) BBauG):

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen
(§ 127 BBauG) 275.000,-- DM

3.12 Bau der Straßen, Wege, Plätze und
Parkflächen einschließlich deren Ent-
wässerung, (Anteil am Regenwasserkanal
lt. Erschließungsbeitragssatzung)
Beleuchtung und des Straßenbegleitgrüns 2.000.000,-- DM

3.13 Summe 3.11 bis 3.12 2.275.000,-- DM

3.14 Von der Stadt zu tragende Kosten 227.500,-- DM
10 % lt. Erschließungsbeitrags-
satzung =====

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand
gehören entfällt

3.3 Anlagen des Gemeinbedarfs entfällt

3.4 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich
verbleiben (Summe 3.1 - 3.3) 227.500,-- DM
=====

3.5 Finanzierung

3.51 Die Kosten sollen in der mittelfristigen
Investitionsplanung von 1989 - 1991 erfaßt werden.

3.52 Die Kanalbaukosten werden durch Beitrag und Gebühren
kostendeckend erstattet.

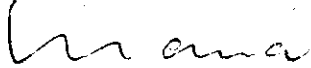
4. Bodenordnende Maßnahmen

Es muß mit Enteignungen gerechnet werden.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 24.02.1987

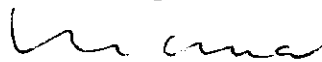
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21.11.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 09.01.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 24.02.1987

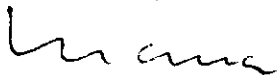
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.12.1986 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 250 B.2 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.1987 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 21.01.1987 bis 20.02.1987 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 24.02.1987

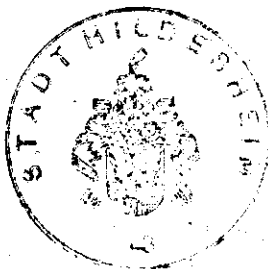
Im Auftrage



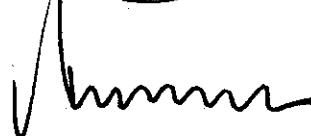
Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 250 B.2 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 30.03.1987 beschlossen.

Hildesheim, den 31.03.1987

Oberbürgermeister



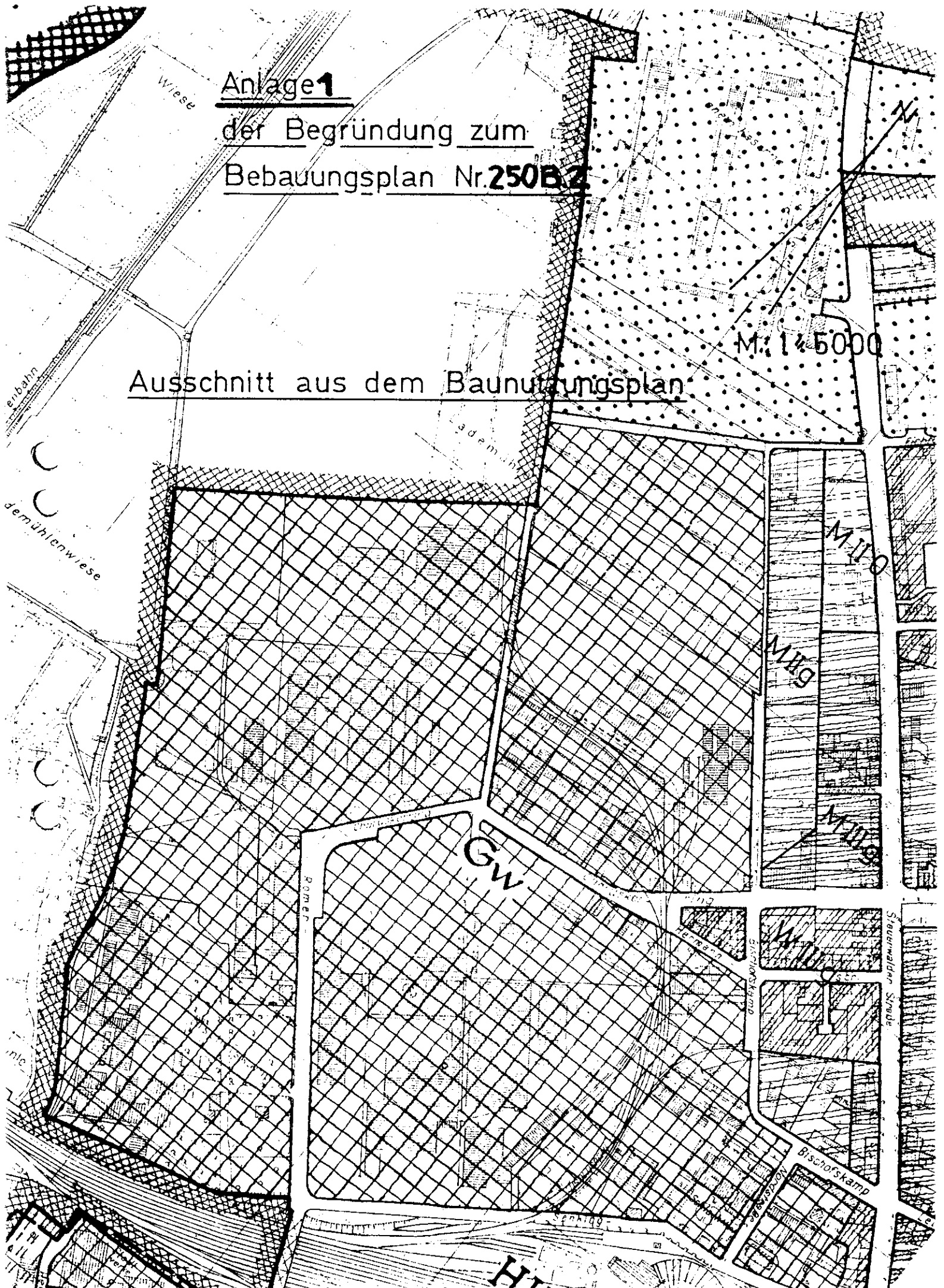
Oberstadtdirektor



Anlage 1

der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 250 B 2

Ausschnitt aus dem Baunutzungsplan



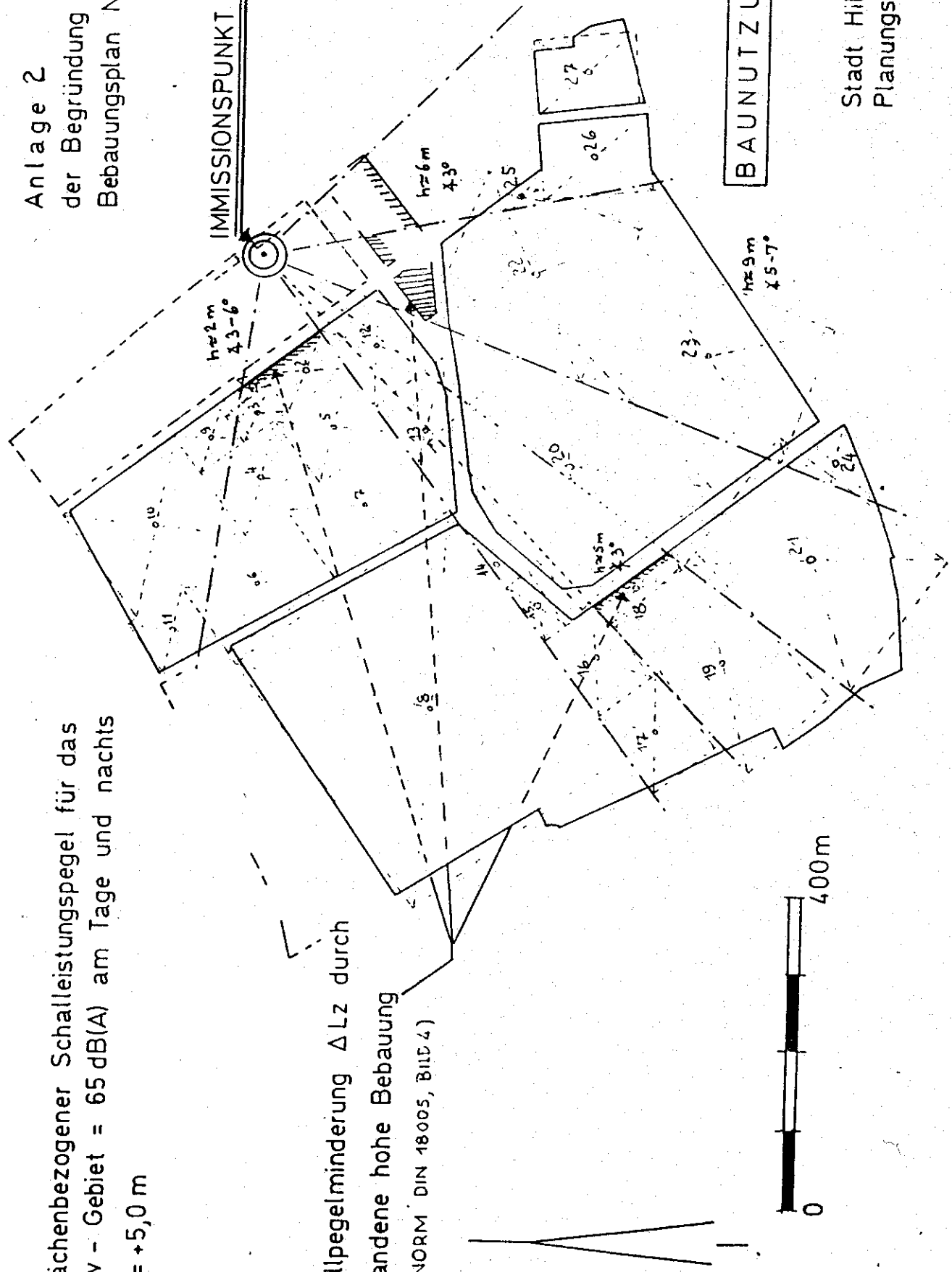
Anlage 2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 250B.2

Flächenbezogener Schalleistungspegel für das
Gw - Gebiet = 65 dB(A) am Tage und nachts
H = +5,0 m

Schallpegelminderung ΔL_z durch
vorhandene hohe Bebauung
(VORNORM DIN 18005, BILD 4)

IMMISSIONSPUNKT „L“

H = +8,5 m



BAUNUTZUNGSPLAN

Stadt Hildesheim
Planungsamt

Immissionspegel $L = 10 \lg \sum_{i=1}^n 10^{\frac{L_i}{10}}$

$H = 0,1 L_{WAF} - 0,8 - 2 \lg S_m + \lg F - 0,1 \Delta L_z$ bei $r \leq 200m (=a)$
 $H = 0,1 L_{WAF} + 1,5 - 3 \lg S_m + \lg F - 0,1 \Delta L_z$ bei $r > 200m (=b)$

Stadtplanungsamt Hildesheim **Anlage 2** der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 250B/2

Fläche Nr.	r	S _m , m	F, m ²	0,1 L _{WAF} a.T./n.	-0,8 +1,5	-2lgS _m -3lgS _m	+lg F	-0,1ΔL _z	Σ a.T./n.	10 ^H a.T./nachts
1	a	170	920	6,5/6,5	-0,8	-4,46	+2,96	—	42/42	15848,9
2	a	160	5600		-0,8	-4,41	+3,75	—	5,04	↓
3	a	205	2870		-0,8	-4,62	+3,46	-1,3	3,24	
4	b	287	11500		+1,5	-7,37	+4,06	-1,24	3,45	
5	a	238	11500		-0,8	-4,75	+4,06	-1,25	3,76	
6	b	420	18630		+1,5	-7,87	+4,27	-1,21	3,19	
7	b	347	18630		+1,5	-7,62	+4,27	-1,23	3,42	↓
8	b	622	129300		+1,5	-8,38	+5,11	-1,15	3,58	
9	a	245	4880		-0,8	-4,78	+3,69	—	4,61	
10	b	373	27690		+1,5	-7,72	+4,44	—	4,72	
11	b	492	6400		+1,5	-8,08	+3,81	—	3,73	
12	a	187	11280		-0,8	-4,54	+4,05	—	5,21	↓
13	b	307	9900		+1,5	-7,46	+4	—	4,54	
14	b	495	1250		+1,5	-8,08	+3,1	—	3,02	
15	b	572	2975		+1,5	-8,27	+3,47	—	3,2	
16	b	670	10200		+1,5	-8,48	+4,01	—	3,53	
17	b	792	12000		+1,5	-8,7	+4,08	—	3,38	↓
18	b	648	3750		+1,5	-8,44	+3,57	—	3,13	
19	b	790	37500		+1,5	-8,69	+4,5	-1,3	2,58	
20	b	480	66600		+1,5	-8,04	+4,82	—	1,20	
21	b	816	49250		+1,5	-8,74	+4,69	—	3,95	
22	b	348	43680		+1,5	-7,63	+4,64	-1,9	3,11	↓
23	b	585	51800		+1,5	-8,3	+4,71	-1,8	2,61	
24	b	780	5180		+1,5	-8,68	+3,71	-1,7	1,33	
25	b	335	2000		+1,5	-7,76	+3,3	-1,4	2,14	
26	b	440	14200		+1,5	-7,93	+4,15	-1,4	2,82	
27	b	475	12350		+1,5	-8,03	+4,09	-1,4	2,66	521521,96

Flächenbezogener Schalleistungspegel für

Fläche I = 60/45 dB(A) am Tage/nachts

" II = 65/55 "

" III = 65/65 "

H = +5,0 m

Anlage 3

der Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 250 B.2

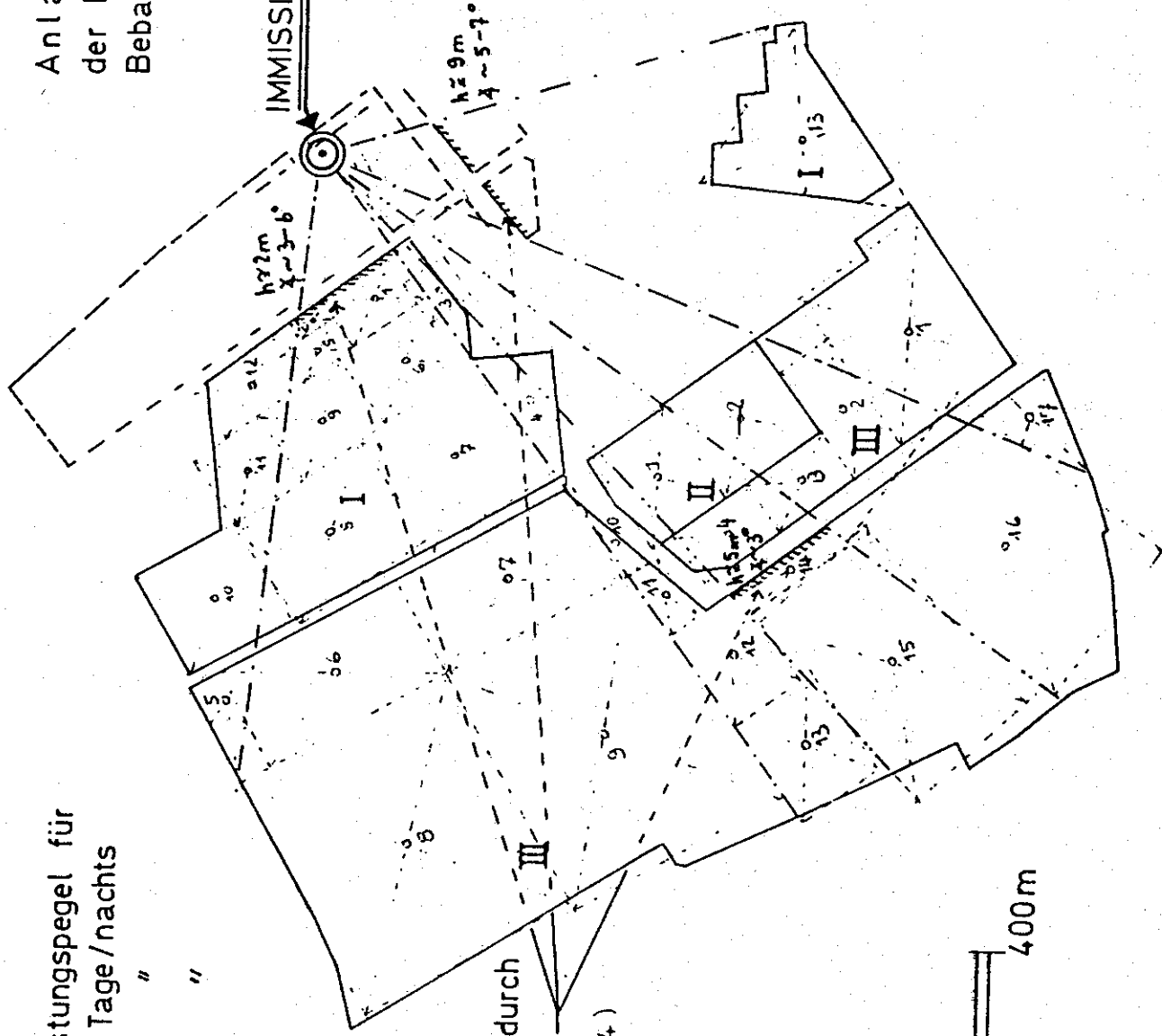
IMMISSIONSPUNKT „L“

H = +8,5 m

Schallpegelminderung ΔL_z durch

vorhandene hohe Bebauung

(VORNORM DIN 18005, BILD 4)



Stadt Hildesheim

Planungsamt

Zusammenfassung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zum

Immissionspegel $L = 10 \lg \sum_{i=1}^n 10^{\frac{H_i}{10}}$; $H = 0,1 L_{WAF} - 0,8 - 2 \lg S_m + \lg F - 0,1 \Delta L_z$ bei $r \leq 200 \text{ m}$ (=a)
 $H = 0,1 L_{WAF} + 1,5 - 3 \lg S_m + \lg F - 0,1 \Delta L_z$ bei $r > 200 \text{ m}$ (=b)

Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 250 B.2	Fläche Nr.	r	S _m , m	F, m ²	0,1 L _{WAF} a.T./n.	-0,8 +1,5	-2 lg S _m -3 lg S _m	+lg F	-0,1 ΔL _z	Σ a.T./n.	10 ^H a.T./nachts
I.	1	a	160	5600	6,0/4,5	-0,8	-4,41	+3,75	-	4,54/3,04	346,11/1096,48
	2	a	170	920	"	-0,8	-4,46	+2,96	-	3,7/2,2	
	3	a	185	2400	"	-0,8	-4,53	+3,38	-	4,05/2,55	
	4	b	335	5900	"	+1,5	-7,58	+3,77	-	3,69/2,19	
	5	a	205	2470	"	-0,8	-4,62	+3,39	-1,3	2,67/1,17	
	6	a	230	9210	"	-0,8	-4,72	+3,96	-1,25	3,19/1,69	
	7	b	340	20300	"	+1,5	-7,59	+4,31	-1,23	2,99/1,49	
	8	b	392	19190	"	+1,5	-7,78	+4,28	-1,21	2,79/1,29	
	9	b	275	8550	"	+1,5	-7,32	+3,93	-1,24	2,87/1,37	
	10	b	472	13920	"	+1,5	-8,02	+4,14	-	3,62/2,12	
	11	b	335	6725	"	+1,5	-7,58	+3,83	-	3,75/2,25	
	12	a	250	6585	"	-0,8	-4,8	+3,82	-	4,22/2,72	
II.	13	b	492	18260	"	+1,5	-8,08	+4,26	-1,8	1,88/0,38	
	1	b	480	10390	6,5/5,5	+1,5	-8,04	+4,02	-	3,98/2,98	
III.	2	b	512	14040	"	+1,5	-8,13	+4,15	-	4,02/3,02	10640,39/4711,2595
	1	b	630	27710	6,5/6,5	+1,5	-8,4	+4,44	-1,8	2,24	
	2	b	597	8100	"	+1,5	-8,33	+3,91	-	3,58	
	3	b	600	5400	"	+1,5	-8,34	+3,73	-	3,39	
	4	b	575	5400	"	+1,5	-8,28	+3,73	-	3,45	
	5	b	575	3900	"	+1,5	-8,28	+3,59	-	3,31	
	6	b	537	22330	"	+1,5	-8,19	+4,35	-1,15	3,01	
	7	b	480	22330	"	+1,5	-8,04	+4,35	-1,15	3,16	
	8	b	722	64625	"	+1,5	-8,58	+4,81	-1,05	3,18	
	9	b	670	63560	"	+1,5	-8,48	+4,8	-1,05	3,27	
	10	b	502	1400	"	+1,5	-8,1	+3,15	-	3,05	
	11	b	578	2700	"	+1,5	-8,29	+3,43	-	3,14	
	12	b	670	9345	"	+1,5	-8,48	+3,97	-	3,49	
	13	b	788	11930	"	+1,5	-8,69	+4,08	-	3,39	
	14	b	648	3750	"	+1,5	-8,44	+3,57	-	3,13	
	15	b	790	37500	"	+1,5	-8,69	+4,57	-1,3	2,58	
	16	b	816	49250	"	+1,5	-8,74	+4,69	-	3,95	
	17	b	780	5180	"	+1,5	-8,68	+3,71	-1,8	1,23	
										Σ	
										= 10 L _a = 54,54 / 46,08	
										402481,27 40582,194	

Planung

L von 52/46,5 dB (A) am Tag/nachts

Datum

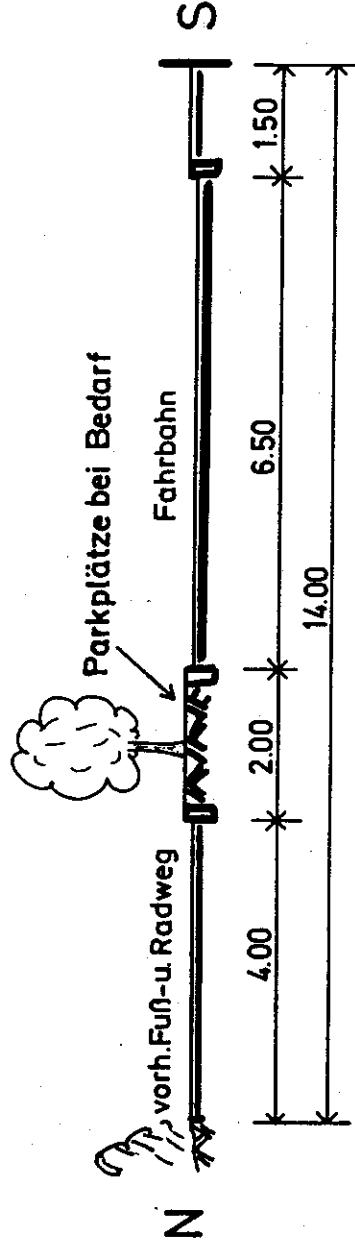
L:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 250 B.2

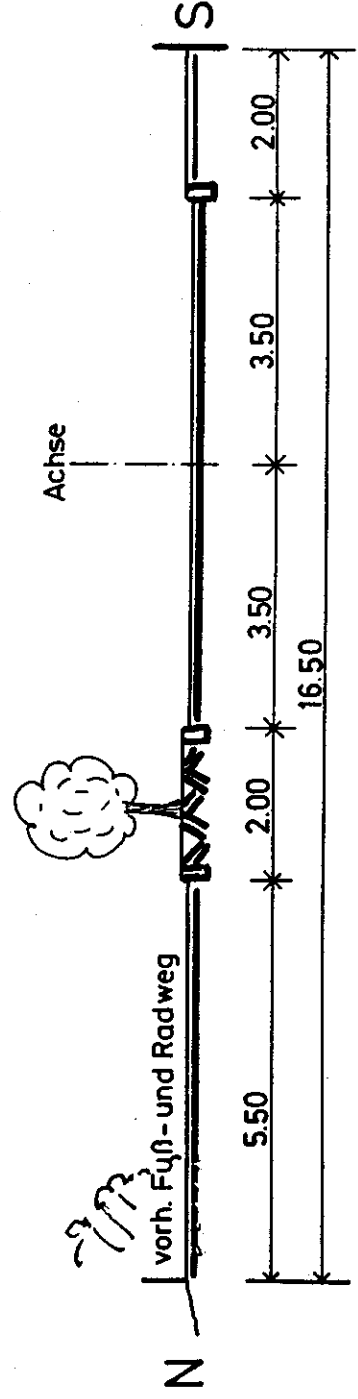
Anlage 4

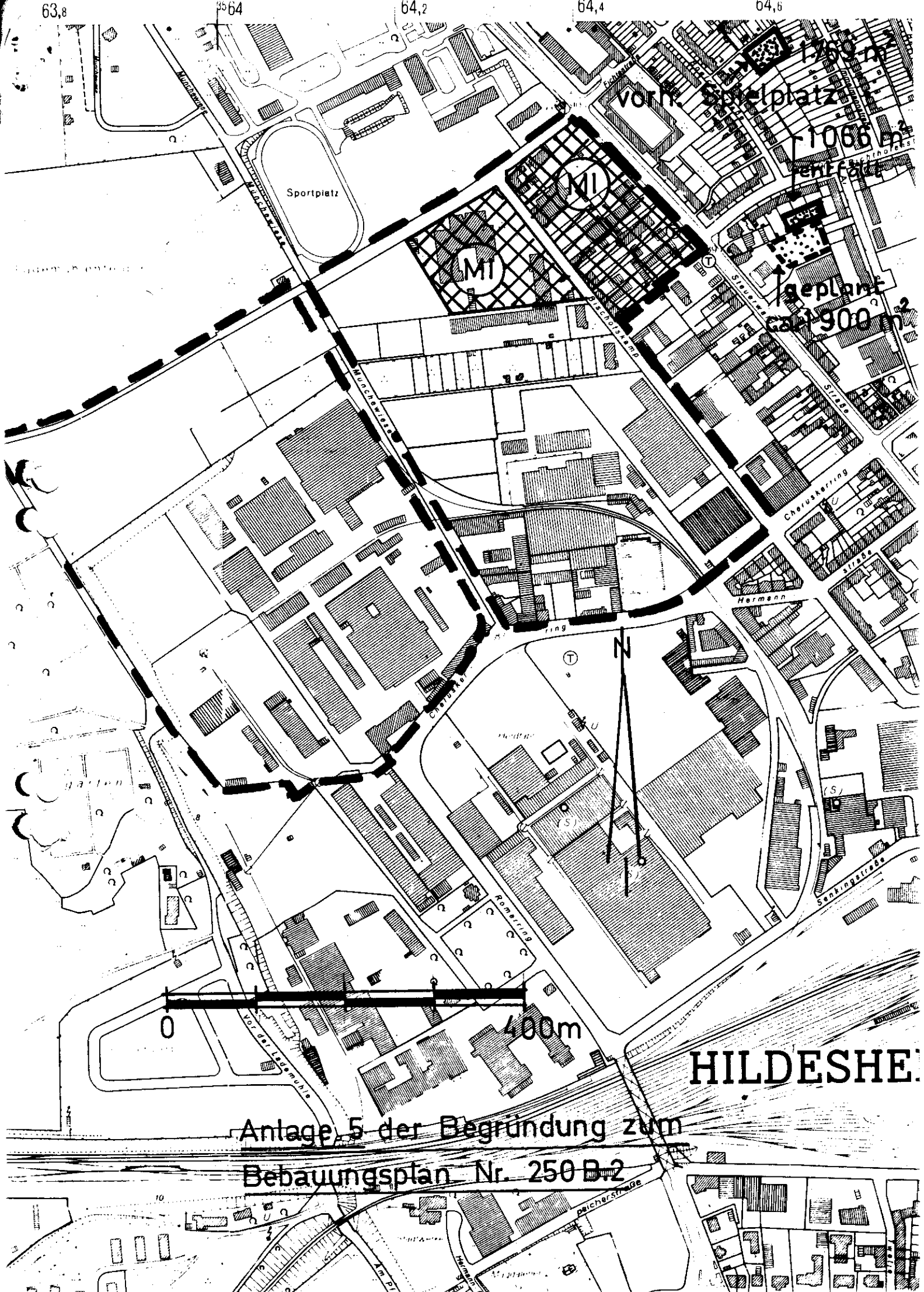
Querprofil der Straße entlang des Weges zwischen Lademühlenfeld und Bischofskamp

a) westlich der Münchewiese



b) östlich der Münchewiese





Anlage 5 der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 250 B.2