



Begründung

zum Bebauungsplan BA 174.1
"Zwischen Industriestr. und Unsinnbach"

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Dieser Bebauungsplan umfaßt den nördlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes BA 174 sowie den Teilbereich innerhalb dieses Plans, der nicht rechtsverbindlich wurde, weil die Bezirksregierung Hannover Rechtsverstöße geltend gemacht hat. Der Bebauungsplan BA 174 wird aufgehoben, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 174.1 überdeckt wird.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Bavenstedt. Die Nordgrenze bildet der "Unsinnbach" mit den Straßen "Am Bache" und "Heinrich-Helmke-Straße". Der westliche Abschluß verläuft in der "Schmiedestraße". Im Süden endet das Gebiet an der "Industriestraße" und im Osten mit der geplanten Verbindungsstraße zwischen der K 106 und der B 1.

1.2 Vorhandene Nutzung

Bis auf einzelne Baulücken und eine ca. 0,5 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ostbereich des Plangebietes sind alle Grundstücke baulich genutzt.

Folgende gewerbliche Nutzungen sind bereits vertreten:

Lkw-Fuhrunternehmen, Holzverarbeitung, Gaststätte mit Kegelbahn, Metallbau und Galvanotechnik, Papierverarbeitung und Druckerei sowie Behälterbau und Stahlverarbeitung.

Bedeutsame, ortsbildprägende Baumbestände sind im Bereich der Heinrich-Helmke-Straße sowie auf dem unmittelbar angrenzenden Privatgrundstück vorhanden. Die 4 ostwärts stehenden Bäume bilden einen natürlichen Andachtraum für das als Baudenkmal unter Schutz gestellte Wegekreuz.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche, die öffentlichen Verkehrsflächen, die derzeitigen Bahnanlagen und die Wasserflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim. Die restlichen Grundstücke sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als "gemischte Baufläche" und als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Eine kleine Wohngebäudegruppe an der Straße "Am Bache" weicht vom Flächennutzungsplan ab. Sie ist statt als Mischgebiet im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ebenfalls weicht der westlich an die Gebäudegruppe angrenzende, fast ausschließlich mit Gewerbebetrieben bestehende Bereich vom Flächennutzungsplan ab, in dem er als gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt ist. Da diese Flächen relativ klein sind und die Abweichungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) dennoch entsprochen. Im Bebauungsplan BA 174 waren diese Flächen mit der gleichen Art der Nutzung ausgewiesen.

Die Darstellung "Flächen für Bahnanlagen" wird mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren - entsprechend der Festsetzung dieses Bebauungsplanes - durch die Darstellung "Gewerblicher Bauflächen" ersetzt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel für den Planbereich war schon bei Aufstellung des Bebauungsplans BA 174 die planungsrechtliche Konfliktbewältigung der historisch gewachsenen Gemengelage. Da dieser Plan hier jedoch zu einem großen Teil nicht rechtskräftig wurde (siehe Punkt 1.0), ist eine erneute Überplanung erforderlich.

Ein weiteres Planerfordernis liegt in den unumgänglich notwendigen Erweiterungen an vorhandenen Gewerbebetrieben auf bislang als Bahnanlagen vorgesehenen Flächen. Die gesamte Bahnanlage, die im Plangebiet real vorhanden ist und die, welche im Bebauungsplan BA 174 festgesetzt war, um ggfs. Gleisanschlüsse herstellen zu können, entfällt mit dieser vorliegenden Planung. Die freiwerdenden Flächen werden dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

Die bestehenden Gleise werden seit Jahren nicht mehr benutzt. Kein Gewerbebetrieb, der von dem derzeitigen Industriegleis profitieren könnte, will Gebrauch von einem Gleisanschluß machen. Die Stadt Hildesheim als Vertragspartner der DB schafft daher z. Zt. die Voraussetzungen für die Aufhebung und den Rückbau der Industriegleisanlage. Gleisanschlußverträge mit Privatfirmen bestehen nicht.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die von der Anliegerstraße "Am Bache" erschlossenen Wohngrundstücke liegen in einem Gebiet, das mit einem Schallpegel vorbelastet ist, der dem eines Mischgebietes entspricht. Dennoch wird hier wie schon im Bebauungsplan BA 174 "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß in diesem Gebiet selbst keine zusätzlichen - das Wohnen störende - Lärmquellen in Folge gewerblicher Nutzung entstehen können.

Bei den Festsetzungen dieses Plans muß die gewachsene Situation berücksichtigt werden, insbesondere die vorhandene Nachbarschaft von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes BA 174 wurde ein Lärmgutachten vom TÜV Hannover gefertigt. Die Festsetzungen dieses Planes sind aus den dort gegebenen Empfehlungen abgeleitet (s. Punkt 3.11).

Der Bestand an gewerblicher Nutzung insbesondere im West- und Mittelteil des räumlichen Geltungsbereichs ist historisch gewachsen (vgl. Punkt 1.2). Demzufolge ist hier Gewerbegebiet festzusetzen. Dieses Gewerbegebiet ist in vier Teilgebiete (GE 1 bis GE 4) mit unterschiedlicher Nutzungsintensität gegliedert. Angestrebtes Ziel der Planung dabei ist die Verringerung des Konfliktpotentials durch gerechtes Abwägen der unterschiedlichen Belange zu bewirken.

Der gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO festgesetzte Ausschluß besonders publikumsintensiver Branchen (Ziff. 9 der textl. Festsetzungen) soll sicherstellen, daß nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf das zentrale Einkaufszentrum der Stadt vermieden werden. Die Vielfalt des Angebotes und die überschaubare Nähe in der Innenstadt, welche die Qualität und die Attraktivität des Zentrums bestimmen, soll erhalten bleiben. Mit diesem Ausschluß werden auch kleinere Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfaßt, da in der näheren Umgebung zu wenig Wohnnutzung vorhanden ist, zu deren Versorgung sogenannte Nachbarschaftsläden dienen könnten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten werden - soweit von der überbaubaren Grundstücksfläche her realisierbar - die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für Grund- und Geschößflächenzahlen festgesetzt. Diese Höchstwerte geben den zukünftigen Betrieben die größtmögliche Entwicklungsfreiheit. Die Festsetzung dieser Werte berücksichtigt die stellenweise bereits vorhandene hohe Ausnutzung ebenso wie die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sind unterschiedliche Geschößzahlen und damit auch unterschiedliche Geschößflächenzahlen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet ist, unter Berücksichtigung der Tatsache, daß für die Obergeschosse, je höher sie liegen, die Abschirmwirkung gegen Lärmimmissionen nachläßt, die eingeschossige Bauweise soweit wie vorhanden festgeschrieben worden. Für die beiden westlich liegenden Grundstücke, die bereits 2-geschossig bebaut sind, werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird einerseits dem Bestand Rechnung getragen und andererseits auch berücksichtigt, daß diese Gebäude bereits durch vorhandene hohe Hallen zu einem großen Teil vor Lärmimmissionen geschützt sind.

Die Grund- und Geschößflächenzahlen im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich weitgehend am Bestand. Im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme lassen sie einen angemessenen Spielraum für bauliche Erweiterungen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die südliche Baugrenze des WA-Gebietes verläuft in angemessenem Abstand zur vorhandenen Bebauung, um Erweiterungsmaßnahmen von Wohnhäusern weiterhin ermöglichen zu können. Sie rückt nicht näher an das Gewerbegebiet, um Konflikte zwischen den beiden Nutzungen zu vermeiden.

Der Verlauf der nördlichen Baugrenze im GE 2 -, GE 3 - und in GE 4 -Gebiet nimmt Rücksicht auf geplante Verkehrsflächen sowie auf durch Bauvoranfragen konkretisierte Bauvorhaben, die aufgrund der äußerst beengten Grundstücksverhältnisse nur in dieser Form möglich sind. Um den Belangen der Wirtschaft hier überhaupt Rechnung tragen zu können, sind die geringeren Baugrenzenabstände im mittleren Abschnitt erforderlich.

3.4 Bauweise

Im GE 2-Gebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dieses geschieht im Hinblick darauf, daß so ohne zusätzlichen Aufwand infolge geschlossener Bebauung ein Lärmschutzriegel entsteht, der die nördlich liegenden Wohngrundstücke neben anderen Maßnahmen zusätzlich vor Lärmimmissionen bewahrt.

In den anderen Gewerbegebieten (GE 1, GE 3 u. GE 4) wird auf die Festsetzung einer Bauweise zugunsten einer höheren Flexibilität bei gewerblichen Bauvorhaben verzichtet.

3.5 Bauhöhen

Hildesheim am Fuß des Innersteberglandes ist von Norden und Osten aus größerer Entfernung als prägende Stadtlandschaft sichtbar. Die historisch gewachsene und für Hildesheim charakteristische Stadtsilhouette soll erhalten bleiben. Zur Bewahrung dessen soll die zukünftige Bauhöhe in Grenzen gehalten werden. Den Maßstab dafür bildet die Höhe, die großkronige, freistehende Laubbäume erreichen können. Die größte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird deshalb auf 102 m über NN begrenzt (Bereich GE 1). Je nach Geländehöhe können hier 11 - 13 m hohe Bauten entstehen.

Für den Randbereich im Übergang zu vorhandener Wohnbebauung wird die zukünftige Höhe baulicher Anlagen auf 98,0 m über NN begrenzt. Im Bereich der Wohnhäuser "Am Bache" wird damit die Verschattung der Gärten auf ein unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbares Maß begrenzt.

Im GE 4 Gebiet wird mit Rücksicht auf die nördlich anschließende Wohnbebauung aufgrund des geringen Abstandes der Baugrenzen die Höhe baulicher Anlagen auf 92 m über NN begrenzt. Hier sind demzufolge maximal 3,50 m hohe Gebäude zulässig.

Die Festsetzung einer Mindesthöhe (Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen) soll die beabsichtigte Schutzwirkung der möglichen Schallschutzriegelbebauung absichern.

Zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit der teilweise schon beengten Grundstücke sind im südlichen Teil des Geltungsbereiches in einem Abstand von 40 m zur Industriestraße für Gebäude mit Büronutzung ausnahmsweise bis zu 3 Vollgeschossen zulässig. Diese Ausnahme wird vom Umfang her bewußt nicht weiter eingeschränkt, um im Einzelfall immer eine Lösung finden zu können, die sowohl den städtebaulich gestalterischen als auch den wirtschaftlichen Belangen ausreichend Rechnung tragen kann. Die allgemeine Höhenbegrenzung bleibt unberührt. Unerwünschte Ausuferungen beim Gebrauch dieser Ausnahme, die eine wesentliche Beeinträchtigung der Stadtsilhouette bewirken könnten, sind damit ausgeschlossen.

3.6 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Gewerbegrundstücken entlang der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine Fläche zum Anpflanzen von hochwüchsigen, heimischen standortgerechten Sträuchern festgesetzt. Solche Sträucher sind z.B. *Corylus avellana* (Waldhasel), *Sambucus nigra* (Holunder), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Prunus spinosa* (Schlehe) und *Rosa canina* (Heckenrose). Eine solche Be-

pflanzung erfüllt zugleich eine ökologische Ausgleichsfunktion und dient als Sichtschutz. Der Übergang zur Wohnbebauung wird damit wesentlich verbessert. Die Breite orientiert sich an dem zur Verfügung stehenden Raum bzw. dort wo weniger Enge besteht an der natürlichen Wuchserwartung heimischer Sträucher (z.B. Haselnuß).

Die hierbei gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB inzident festgesetzte Aufschüttung (Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen) dient der Gestaltung des Ortsbildes, indem sie in Verbindung mit dem Bewuchs die Höhe der Wände mildert und auch im Winter einen gewissen Sichtschutz gewährleistet. Damit wird zudem eine Abschirmung gegenüber der zulässigen gewerblichen Nutzung auf den Freiflächen zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet geschaffen.

Die entlang der Heinrich-Helmke-Straße und auf dem angrenzenden Privatgrundstück stehenden Bäume sind als zu erhaltend festgesetzt, da sie wegen ihrer Größe in diesem Bereich ortsbildprägend sind.

Die Durchgrünung des Baugebietes soll durch die textliche Festsetzung Ziffer 11 sichergestellt werden. Mit dem Anpflanzen von Bäumen im Gewerbegebiet wird ein gewisser ökologischer Ausgleich für den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad der gewerblich genutzten Flächen geschaffen. Daneben wird aber auch das Ziel verfolgt, die Gewerbegebiete gestalterisch besser in die Stadtlandschaft einzubinden. Dies wird durch die Regelung der vorrangigen Pflanzung in Straßenraumnähe unterstützt. Hochwüchsige, standortgerechte, heimische Laubbäume sind z. B. Quercus robur (Stieleiche), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn) oder Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

3.7 Erschließung

Der Änderungsbereich ist weitgehend durch die vorhandenen und aus dem Bebauungsplan BA 174 übernommenen Straßenverkehrlich erschlossen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes, der ehemaligen Ladestraße des Bahnhofs Bayenstedt, wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Verbesserung der inneren Erschließung festgesetzt. Da diese Verkehrsfläche lediglich den Gewerbegebieten dienen soll, wird zum allgemeinen Wohngebiet hin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das Gebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Hildesheim angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Borsumer Kaspel und in Teilbereichen für Gewerbe und Industrie durch die Stadtwerke Hildesheim.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über die geplante Pumpstation im Bebauungsplan BA 172 geleitet werden.

3.8 Öffentliche Parkplätze

Auf der Südseite der "Industriestraße" werden ca. 25 öffentliche Parkplätze in einem 2 m breiten, mit Bäumen bestandenen Streifen, der gleichzeitig die Trennung zwischen Fahrbahn und Fuß- und Radweg bildet, angelegt. Weitere Parkmöglichkeiten sind an der Schmiedestraße und auf dem öffentlichen Parkplatz am ehemaligen Bahnhof vorhanden. Das Plangebiet ist damit diesbezüglich ausreichend versorgt.

3.9 Kinderspielplätze

Die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, weil für die Kinder im WA-Gebiet der Kinderspielplatz an der Heinrich-Helmke-Straße in einer Größe von ca. 800 qm zur Verfügung steht. Die Entfernung zu den Wohnhäusern beträgt maximal 350 m.

3.10 Sonstige Festsetzungen

Ein vorhandener Schmutzwasserkanal im Bereich der Wohnhäuser Am Bache 1 und Heinrich-Helmke-Str. 21 wird durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die jederzeitige Erreichbarkeit zur Pflege und Unterhaltung des Wasserlaufes Unsinnbach wird durch eine 4 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gewässerunterhaltungsstreifen) sichergestellt.

3.11 Immissionsschutz

Die Ermittlung der Immissionswerte aus vorhandener gewerblicher Nutzung - vgl. TÜV Hannover Gutachten AZ: GBL -883 - 824/1 vom 25.01.1988 - belegt, daß die Vorbelastung des WA-Gebietes geringfügig unter dem Wert liegt, der als Planungsrichtpegel von 60/45 dB(A) Tag-/Nachtwert für dieses Gebiet angenommen wird.

Aus Gründen der Bestandssicherung vorhandener gewerblicher Nutzung können in vorbelasteten Gebieten die Planungsrichtpegel eines allgemeinen Wohngebietes nicht eingehalten werden, da anderenfalls die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 (6) BauGB nicht ausreichend berücksichtigt wären und damit eine einseitige Berücksichtigung der Belange des Wohnens stattfände.

Das vorgenannte Gutachten basiert - um jedes Risiko auszuschließen - auf der Annahme, daß zwischen Schallemissionsflächen und Immissionspunkten, also auf dem Wege der Schallausbreitung, keine Hindernisse wie Bebauung oder Bewuchs sind, die sich schallpegelmindernd auswirken. Die Bebauung im Gewerbegebiet wird dazu führen, daß durch Abschirmung eine Reduzierung der Lärmwerte eintritt.

Um Lärmimmissionen in den angrenzenden Gebieten und insbesondere im nördlich angrenzenden WA-Gebiet "Am Bache" in angemessenem Verhältnis zum anzustrebenden Planungsrichtpegel zu halten, wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der Lärmemissionen gegliedert (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 BauNVO).

Die maximalen Emissionspegel in den Gewerbegebieten sind durch flächenbezogene Schalleistungspegel je qm Grundstücksfläche festgesetzt. Der erste Wert gilt tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, der zweite Wert für die restliche Nachtzeit.

Das dieser Begründung anliegende schalltechnische Gutachten belegt, daß die entsprechenden Richtpegel eingehalten werden. Im gesamten Wohnbereich, wozu auch die außerhäuslichen Aufenthaltsflächen gehören, ist die erforderliche Wohnruhe infolge der gewählten Festsetzungen gewährleistet.

Falls bei emittierenden Anlagen oder Nutzungen durch geeignete Abschirmmaßnahmen (vergleiche Punkt 3.4 Bauweise) die freie Schallausbreitung gehindert wird, kann unter Einhaltung der für die Wohnbebauung angesetzten Richtpegel bei Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren auch eine Lärmabgabe zugestanden werden, die höher liegt als die Werte, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Abstrahlungshöhe der Lärmemissionen wird im Gegensatz zum Verkehrslärm, der ausschließlich am Boden bzw. in sehr geringer Höhe emittiert wird, in unterschiedlichen Höhen liegen. Höhenlagen von 6 m sind z. B. bei Dachentlüftungen durchaus denkbar. Keinesfalls kann aber davon ausgegangen werden, daß die Schallenergieabgabe überwiegend in dieser Höhenlage erfolgt. Eine mittlere Abstrahlungshöhe von ca. 4-5 m stellt daher einen akzeptablen Untersuchungsansatz dar. Demzufolge wirken Bauwerke im Gewerbegebiet, die auf dem Wege zwischen Schallquelle und Immissionsort liegen, als Streu und Schallschutzkörper, die eine adäquate Berücksichtigung im jeweiligen Einzelnachweis rechtfertigen können.

Gemäß Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen wird als zusätzliche Maßnahme gegen Schallemissionen festgesetzt, daß auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite, Öffnungen nicht zulässig sind. Das gilt mit unvermeidlichen Einschränkungen, die sich aus anderen Vorschriften ergeben, auch für Öffnungen im Dachbereich. Die notwendige Belichtung von Räumen ist dennoch möglich, da feststehende Verglasungen keine Öffnungen im Sinne dieser Festsetzung sind.

Die gemäß Ziffer 1 und 2 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Beurteilungspegel an den Grenzen der Gewerbegebiete Planungsrandpegel erleichtern die spätere Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz insbesondere im Hinblick auf mögliche Umschichtungen gem. Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen (siehe hierzu: schalltechnisches Gutachten Seite 12; Anlage 4, Bl. 1, Ziffer 4).

4. Kosten

Kosten entstehen im Zusammenhang mit der Herstellung der noch nicht vorhandenen Verkehrsflächen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

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

6. Verfahren

Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	02.02.1989 - 16.02.1989
Aufstellungsbeschuß (§ 2 (1) BauGB)	06.03.1989
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	19.04.1989 - 09.06.1989
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	03.05.1989 - 02.06.1989
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	01.08.1989 - 31.08.1989
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	18.12.1989

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 10.11.1989

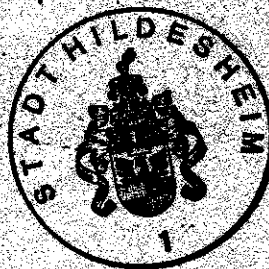
Im Auftrage

Klemke

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18. 12. 89 diese Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 19.01.1990

Klemke
(Klemke)
Oberbürgermeister



Buerstedde
(Dr. Buerstedde)
Oberstadtdirektor