



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 25 „STRALSUNDER STRASSE“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Es wurde festgestellt, dass das real eingezäunte bzw. genutzte "Grundstück" an der Stralsunder Straße, welches den wesentlichen Teil des Plangebietes darstellt, südlich über die Grenzen des bisherigen Bebauungsplans NF HO 27 hinausgeht und in der 1. Änderung des Bebauungsplans HO 147 „Auf dem großen Saatner“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Eine Überplanung des gesamten realen Grundstücks kann daher nicht in Form einer Bebauungsplanänderung erfolgen, sondern es muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das bislang geltende Planungsrecht soll nur bezogen auf die notwendigen Punkte geändert werden alle anderen Aspekte betreffend sollen die bisherigen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen werden, oder im Sinne einer zeitgemäßen Formulierung, nur um das notwendige Maß angepasst werden.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim innerhalb des Stadtteils Marienburger Höhe südlich des Samelson-Campusses zwischen den Kleingärten und der Reihenhausbauung. Direkt südlich an das Grundstück angrenzend befindet sich die Stralsunder Straße bzw. der Fußweg hin zum FFH-Gebiet Großer Saatner.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Planbereich wurden bisher i. W. als Grundstück Stralsunder Straße 40, d.h. für Seniorenwohnen genutzt. Bei dem südlichen Bereich des Plangebiets handelt es sich um den o.g. Fußweg hin zur Landschaft.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Universitätscampus, östlich und südlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene Siedlungslage, westlich schließen sich Kleingartenflächen an.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Hauptfläche des Planbereichs befindet sich im Eigentum des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds. Die Flächen des Fußweges bzw. an diesen angrenzend sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück an der Stralsunder Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG (gbg), die auch Erbbau-rechtsnehmer des Grundstücks ist.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

In der bislang geltenden Neufassung des Bebauungsplans HO 27 „Timotheushöhe“ aus dem Jahr 1994 ist in der nördlichen Hälfte des Grundstücks Stralsunder Straße 40, der vorhandenen Bebauung entsprechend, ein Baufenster für ein „Wohngebäude für Senioren“ festgesetzt.

Der bisherige Bebauungsplan lässt mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 (d.h. 20 % des Grundstücks dürfen maximal bebaut werden) ein sehr niedriges Maß der baulichen Nutzung zu. Nun ist eine Nachverdichtung mit geförderten Wohnungen seitens der gbg geplant. In Hildesheim besteht ein Bedarf an der Schaffung von Wohnraum allgemein sowie insbesondere auch sozialem Wohnraum. Um hier eine Erweiterung der baulichen Nutzung in vorgenanntem Sinne zu ermöglichen ist diese Änderung des Planungsrechts notwendig.

3. Planinhalt

Flächenbilanz:

Das Plangebiet umfasst rd. 6.323 m².

Mit dieser Bebauungsplanung werden rd. 5.854 m² allgemeines Wohngebiet sowie rd. 469 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, womit auch das Wohnen sinnvoll ergänzende Nutzungen zulässig wären. Gleichzeitig sind hierbei wiederum keine Nutzungen zu ermöglichen, die dem gewünschten homogenen Charakter eines Wohngebiets widersprechen. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend, hier wird somit von der Festsetzung eines reinen Wohngebiets zugunsten der größeren Nutzungsvielfalt eines allgemeinen Wohngebiets abgesehen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden jedoch (entsprechend der Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete im Bebauungsplan NF HO 27) Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, nur bis zu einer Geschoßfläche von 250 m² und Schank- und Speisewirtschaften mit bis zu

einer Geschoßfläche von 100 m² zugelassen. Ferner werden im allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. (textliche Festsetzung Ziffer 1)

Mit diesen nach Art und Umfang differenzierten Festsetzungen soll auch sichergestellt werden, dass der entstehende An- und Abfahrtverkehr aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auf ein verträgliches Maß begrenzt bleibt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht erhöht werden. Es wird eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,8 bei drei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern entsprechen einem Maß der städtebaulichen Dichte, das zu den angrenzenden Wohngebieten passt und gleichzeitig auch als Übergang zur Universität vermittelt. Sie bleiben trotz der gewollten Erhöhung nach wie vor hinter den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Wohngebiete zurück. Höhere Ausnutzungsziffern werden hier, im Sinne einer angemessenen Einbindung in das Landschaftsbild sowie unter Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnnutzung, nicht gewählt.

Unterstützend zur Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird die maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt. Das Maß wird orientiert an den bislang geltenden Festsetzungen gewählt, wobei auch Flachdachgebäude berücksichtigt wurden. (textliche Festsetzung Ziffer 4) Hierdurch soll eine städtebaulich angemessene Höhenentwicklung gesichert werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bislang geltenden Festsetzungen sowie um der baulichen Umsetzung der gewünschten Nachverdichtung möglichst Spielräume zu lassen, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich von der offenen Bauweise dahingehend unterscheidet, dass die Gebäudelänge keiner Beschränkung unterliegt (textliche Festsetzung Ziffer 2).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an dem Bebauungsentwurf zu diesem Bebauungsplan orientieren und den von Nordwest nach Südost quer durch das Grundstück verlaufenden Kanal, der nicht überbaut werden darf, berücksichtigen. Im Norden und Süden bedeutet dies ein Abstand von rd. 5 m von den Grundstücksgrenzen sowie im Westen einen Abstand von mindestens 6 m und im Osten von mindestens 10 m. Dies sollte die notwendigen bauordnungsrechtlichen Grenzabstände im Norden und Süden widerspiegeln bzw. im Osten und Westen überschreiten, was u. A. aus Rücksichtnahme auf die umgebenden bestehenden Nutzungen erfolgt.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen. (textliche Festsetzung Ziffer 3)

Der festgesetzte Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen entspricht den bislang geltenden Festsetzungen.

Zur Versieglungsminimierung und um Aufheizungen zu reduzieren sind neu anzulegende Stellplätze auf den Grundstücken in Drän-/Rasenpflaster herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze, denn hier sollte die Oberfläche möglichst die Benutzung erleichtern (textliche Festsetzung Ziffer 3).

3.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen von der Stralsunder Straße erschlossen.

Der bestehende und als solcher gewidmete Fußweg in Verlängerung der Stralsunder Straße hin zum Schutzgebiet „Großer Saatner“ bzw. zur freien Landschaft wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG.

Anschlüsse für das Bestandsgebäude an das öffentliche Kanalnetz existieren. Die Entwässerung (Schmutzwasser und Regenwasser) des Plangebiets kann auch weiterhin im Trennsystem erfolgen.

Ein Kanal verläuft quer durch das Plangebiet. Er wird, wie in der Vergangenheit durch die Festsetzung von „mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtentwässerung Hildesheim AöR zu belastenden Flächen“ gesichert. Am Südrand des Plangebiets befindet sich ein Regenwasserkanal, der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans über eine Einleitstelle in einen offenen Graben, d.h. ein Gewässer 3. Ordnung, mündet. Für diesen Kanal wird ebenfalls vorgenannte Festsetzung zur Sicherung getroffen. Die notwendigen Arbeits- bzw. Schutzbereiche sind hierbei jeweils berücksichtigt.

3.6 Dachbegrünung, Erhalt und Anpflanzen von Laubgehölzen

Wie auch bislang wird im allgemeinen Wohngebiet - dabei insbesondere für die erforderlichen Stellplatzanlagen - die Anpflanzung von Bäumen vorgeschrieben. Zudem werden Festsetzungen zum Erhalt von Laubgehölzen (hier: bestehende Laubstrauchhecken) sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken getroffen. Dies geschieht sowohl um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen als auch zur Vermeidung von Eingriffen und als Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. unter Satzungsschutz stehende entfallende Bäume gewährleisten zu können. Aus ökologischen Gründen erfolgt dabei eine Einschränkung auf heimische Laubgehölze (Pflanzliste heimischer Laubgehölze als Anlage zu dieser Begründung). Weitergehende und konkretisierende Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht mit grünordnerischer Auseinandersetzung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen. (textliche Festsetzungen Ziffern 6,7, und 8)

Der Erhalt und das Anpflanzen von Laubgehölzen dient insbesondere auch der Verbesserung des Kleinklimas, der Auflockerung des Ortsbildes sowie der Strukturierung und Eingrünung der Stellplatzanlagen. Insbesondere im Hinblick auf das Kleinklima erfolgt auch die Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdachgebäuden (textliche Festsetzung Ziffer 5). Dies nützt jedoch auch beispielsweise Insekten. In den Dachbegrünungsbereichen sind weiterhin auch Energiegewinnungsanlagen (Solar bzw. Photovoltaik) möglich.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionsschutz

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesbahnstrecke Hildesheim-Groß Dungen. Die Fahrgeräusche von der Bundesbahnstrecke werden unter bestimmten Bedingungen wahrnehmbar sein. Es handelt sich um eine Bestandssituation die unverändert bestehen bleibt. Von einer kritischen oder unzumutbaren schalltechnischen Situation ist nicht auszugehen.

Durch die Realisierung der Planung wird sich die Verkehrsmenge insbesondere auf der Stralsunder Straße zwar erhöhen, die daraus resultierende Lärmbelastung wird aber im Ergebnis nicht gravierend sein und im Bereich dessen liegen, was in einem allgemeinen Wohngebiet üblich und zumutbar (Schutzanspruch) ist.

4.2 Landschafts- und Naturschutz

Die Eingriffsregelung ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im Bauleitplanverfahren umzusetzen.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit grünordnerischer Auseinandersetzung vom Büro Uwe Michel - Landschaftsarchitekt in Hildesheim erstellt. Hierin finden sich nähere Aussagen zur Ausgleichsbilanzierung und zu den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zu Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen. Da im Baugebiet selbst keine Vollkompensation erreicht werden kann, wird auch ein Ausgleich auf einer externen Fläche notwendig. Diese befindet sich in städtischem Besitz und die Maßnahme wird zudem durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan und vertragliche Regelung abgesichert. Konkret soll eine externe, bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich der Domäne Marienburg entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichts mit grünordnerischer Auseinandersetzung zu Extensivgrünland umgewandelt werden. Daher erfolgt die textliche Festsetzung Ziffer 9 Abs. 1, wonach die im Geltungsbereich B des Bebauungsplans liegende Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ als mesophiles Grünland mit Randstrukturen auf Acker und Intensivgrünland durch extensive Beweidung zu entwickeln ist. Die betreffende Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innersteaue in der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO).

Auch innerhalb des Plangebiets dienen einige Maßnahmen der Vermeidung, dem Ersatz oder Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt. Hierzu zählen sämtliche Erhaltungs- oder Anpflanzungsfestsetzungen. Konkretisierungen hierzu sind ebenfalls dem Gutachten des Landschaftsarchitekten Uwe Michel zu entnehmen.

Im Bereich des Plangebiets wurden überfliegende Fledermäuse festgestellt. Die vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung eignen sich teilweise als Nahrungs- bzw. Lebensraum. Der potenzielle Verlust von Fortpflanzungs- und Rückzugshabitaten für Fledermäuse bei Umsetzung der Planung ist somit durch das Anlegen von Ersatzhabitaten an geeigneter Stelle und in geeigneter Form auszugleichen. Zudem gilt es allgemein den Fortbestand der Microchiroptera im Stadtgebiet langfristig zu sichern. Daher erfolgt eine Festsetzung zur Schaffung von Ersatzhabitaten (textliche Festsetzung Ziffer 9 Abs. 2). Konkretere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Als Folge der Bebauung wird sich die nächtliche Ausleuchtung des Plangebiets z.B. im Bereich der Stellplatzanlagen erhöhen. Zur Minderung der Insekten- und damit Nahrungsverluste in den Jagdbiotopen der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Fledermausarten wird eine insektenfreundliche, d. h. UV-arme Außenbeleuchtung (also Natriumdampflam-

pen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten) festgesetzt. (textliche Festsetzung Ziffer 9 Abs. 3).

4.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist gemäß § 2a BauGB in der Begründung darzulegen. Zu diesem Bebauungsplan wurde vom Büro *Uwe Michel* - Landschaftsarchitekt in Hildesheim ein Umweltbericht mit grünordnerischer Auseinandersetzung erarbeitet. Der Umweltbericht ist als Teil II dieser Begründung beigelegt. Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden durch den Umweltbericht konkretisiert.

Er kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass nicht alle bei Umsetzung der Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen vermieden werden können. Es werden jedoch Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich festgesetzt.

6. Altlasten

Die Flächen im Planbereich wurden, abgesehen vom bestehenden Fußweg, in der Vergangenheit i. W. zu Wohnzwecken bzw. als Außenwohnbereich genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20.05.2019 - 21.06.2019
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21.05.2019 - 17.06.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	17.09.2019 -23.10.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.10.2019 -01.11.2019

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

Hildesheim, den 19.02.2020

Im Auftrage

gez. S. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.03.2020 diese Begründung zum Bebauungsplan HO 25 „Stralsunder Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 25.03.2020

gez. I. Meyer

.....

(Dr. Meyer)

Oberbürgermeister

(L.S.)

Anlage zur Begründung des Bebauungsplans HO 25 „Stralsunder Straße“:**PFLANZLISTE HEIMISCHER LAUBGEHÖLZE**

„Strauch- und Strauch-Baumhecken“:

Arten (bot. Name)	(dt. Name)	%-Anteil bei der Pflanzung
<u>Baumarten:</u>		
Acer campestre	Feldahorn	max. 5 %
Carpinus betulus	Hainbuche	max. 7 %
<u>Straucharten:</u>		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	5 – 10 %
Corylus avellana	Haselnuss	5 – 10 %
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	8 – 15 %
Euonymus europaeus	Pfaffenhut	5 – 10 %
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	5 – 10 %
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	max. 5 %
Prunus spinosa	Schlehe	5 – 10 %
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere	max. 8 %
Rosa canina	Hundsrose	8 – 15 %
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere	max. 5 %
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere	max. 5 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	max. 3 %
Sambucus racemosa	Traubenholunder	max. 5 %
Viburnum opulus	Schneeball	max. 5 %

„Einzelbäume“:

Arten (bot. Name)	(dt. Name)	Nicht zur Überkronung on PKW-Stellplätzen
Acer campestre	Feldahorn	
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Kastanien	X (max. 2 Stück im B-Plangebiet)
Betula pendula	Birke	X
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	X
Juglans regia	Walnüsse	X (max. 2 Stück im B-Plangebiet)
Prunus avium	Vogelkirsche	X
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	X
Quercus robur	Stieleiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)	X
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Obstbaumarten alter Sorten		X (max. 3 Stück im B-Plangebiet)