

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HN 250 B.2 „Zwischen Münchwiese und Bischofskamp“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche der von der Münchwiese westlich gelegenen Hälfte des Bebauungsplans HN 250 B.2 vom 14.10.1987.

1.1 Lage des Gebietes und Nutzung der Grundstücke

Das Gebiet des Änderungsbereiches ist Teil der westlichen Nordstadt. Es liegt zwischen Münchwiese und Bischofskamp inmitten eines Gewerbegebietes, das mit dem Bebauungsplan HN 250 B.2 überdeckt ist. Die Grundstücke sind gewerblich genutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke liegen in privatem Eigentum und im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wird nach wie vor entsprochen, da die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung nicht verändert werden.

2. Städtebaulichen Zielsetzungen/Anlass der Planänderung

Die städtebauliche Zielsetzung für den Änderungsbereich bleibt grundsätzlich unverändert. Auf die Begründung der „Urfassung“ des Bebauungsplanes wird verwiesen.

Die Straßenverkehrsfläche, hier: Stichstraße mit linksseitigem Wendehammer, konnte auf Wunsch der seinerzeit hier ansiedelnden Gewerbebetriebe und bei gleichzeitigem Erreichen der Verkehrserschließung aller anliegenden Gewerbegrundstücke sparsamer ausgeführt werden, als es mit Bebauungsplan vorgesehen war.

Nach dem rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts Hannover vom 12.06.2001 berühren diese Abweichungen aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht jedoch die Grundzüge der Planung, da der tatsächliche Ausbau nicht lediglich Randkorrekturen des Bebauungsplans darstellt. Daher ist es geboten, den Bebauungsplan gemäß dem tatsächlich erfolgten Ausbau zu ändern.

Des weiteren soll die seitliche Begrenzung des an den Wendehammer östlich anschließenden, in Ostwestrichtung verlaufenden Fußweges entsprechend den Eigentumsverhältnissen angepasst werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bleiben unverändert.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen bleiben mit einer Ausnahme im Änderungsbereich bestehen. Die westliche Baugrenze wurde nach Feldvergleich nunmehr dem tatsächlichen Ausbauzustand der Münchewiese einschließlich Bushaltebucht und Gehweg angepasst. Zwar bleibt der Abstand von 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unverändert bestehen, durch den Unterschied zwischen Bebauungsplanung und tatsächlichem Ausbau (Feldvergleich) ergibt sich jedoch eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze zugunsten der Größe des Baufensters.

Aufgrund der rechts- anstatt der linksseitigen Auslegung des Wendehammers kommt es durch die Änderung des Planes zu einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen der Erschließungsgrundstücke nördlich der Erschließungsstraße und zu einer Verkleinerung südlich hiervon. Davon betroffen ist auf der Nordseite ein Grundstück, auf der Südseite sind es zwei Grundstücke. Da die Eigentumsverhältnisse sich bereits an dem tatsächlichen Ausbauzustand ausrichten (Grundstücksverkäufe aufgrund des Ausbaus), ergeben sich durch die Änderung des Planes keine Eingriffe in das Eigentum.

3.3 Erschließung

Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen wurde wie folgt von den Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes abgewichen:

- Die Länge der Stichstraße wurde um ca. ein Drittel reduziert,
- der Wendehammer wurde lediglich mit einer Breite von 14 m ausgeführt, anstatt mit 21 m wie im Bebauungsplan festgesetzt,
- anstatt linksseitig wurde der Wendehammer rechtsseitig ausgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes bzw. die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt nach Durchführung eines Feldvergleiches nunmehr entsprechend dem tatsächlichen Straßenausbau.

Abweichend von der Urfassung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung des Münchewiese und Bischofskamp verbindenden Fußweges nicht mit 3 m und 7 m Breite, sondern nunmehr durchgehend einheitlich mit 5 m Breite. Somit wird auch den hier bestehenden Eigentumsverhältnissen Rechnung getragen.

Eine der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlage wurde an anderer Stelle des Änderungsbereiches hergestellt, als es mit der Urfassung vorgesehen und festgesetzt worden war. Die Punktfestsetzung erfolgt nunmehr an der Stelle, wo sich die Trafostation tatsächlich befindet (siehe Plan).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung treten keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein.

5. Altlasten

Im Plangebiet befinden bzw. befanden sich einige Betriebe, die mit umweltschädlichen Stoffen umgehen bzw. umgingen und so je nach Betrieb eine eingeschränkte (z. B. Ofenbau, Reifenhandel) oder uneingeschränkte (z. B. Apparatebau, Kunststoffertigung) Altlastenrelevanz auslösen. Schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht nachgewiesen worden, sind jedoch auch nicht auszuschließen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Planung kann ohne bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) realisiert werden.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) 24.09.2001

Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) 08.10.2001
- 02.11.2001

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) 17.12.2001
- 21.01.2002

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) 18.12.2001
- 17.01.2002

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung.

Hildesheim, 29.01.2002

Im Auftrage


(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am ^{25.2.02} diese Begründung beschlossen.

Hildesheim, ^{26.02.2002}

(Machens)
Oberbürgermeister




(Deufel)
Oberstadtdirektor