



Stadt Hildesheim

## **BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DR 119 "FELDBAHNMUSEUM"**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Lage des Gebiets**

Das Planänderungsgebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Drispensstedt zwischen der Eisenbahnlinie nach Lehrte und der Bundesstraße 494 am nördlichen Ende des südlichen Abschnitts der Straße Güldenfeld.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung des Grundstücks**

Das Grundstück im Planänderungsbereich stellt sich derzeit als Grünland mit einer Einfassung aus überwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen dar.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück ist Eigentum der Stadt Hildesheim.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche für ein Feldbahnmuseum wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen.

### **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Die Brücke der B6 über den Kennedy-Damm und die Bahnstrecke nach Lehrte soll im Laufe des nächsten Jahres abgebrochen und neu gebaut werden. Dem derzeit darunter befindlichen Feldbahnmuseum ist daher zum Ablauf dieses Jahres gekündigt worden.

Als neuer Standort für das Feldbahnmuseum bietet sich die städtische Fläche westlich des Kennedy-Damms an der Straße Güldenfeld an. Die Fläche ist im Bebauungsplan DR119 von 1973 als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Dauerkleingärten festgesetzt. Beide Nutzungen wurden bis heute nicht realisiert. Vielmehr war dieses Grundstück zuletzt eine Freilauffläche für Hunde. Es wurde allerdings von Hundehaltern nur äußerst selten in Anspruch genommen, so dass es für diesen Zweck verzichtbar erscheint.

Um nun das Feldbahnmuseum hier ansiedeln zu können, soll der Bebauungsplan zu Gunsten dieser Nutzung geändert werden.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Dem Ziel der Planung folgend wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldbahnmuseum“ festgesetzt. Innerhalb des Baufensters sollen somit die für diese Nutzung notwendigen Schuppen, Unterstände etc. realisierbar sein und auf der restlichen Grünfläche beispielsweise die Wege und Feldbahngleise.

Um unnötige Eingriffe zu vermeiden wird im Einklang mit den Anforderungen der geplanten Nutzung eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 festgesetzt

Damit im Sinne des Naturhaushaltes auch tatsächlich eine Grünfläche entsteht, ist die private Grünfläche, ausgenommen der Flächen, die für Gebäude, Nebenanlagen, Plätze und Wege in Anspruch genommen werden, als vegetationsbewachsenes Grünland herzustellen und zu erhalten.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Anbauverbotszone**

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt i. W. dem Bedarf der beabsichtigten Nutzung als Feldbahnmuseum. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sich ein 20m (in einem Teilbereich 24 m) x 60 m breites Baufenster im Plangebiet ergibt. Dabei werden zu den Grundstücksgrenzen ausreichend breite Flächen für eine Begrünung freigehalten, es wird eine städtebaulich hinreichende Gestaltung und landschaftsgerechte Einbindung erreicht und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet. Zudem wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen die Anbauverbotszone der Bundesstraße 494 berücksichtigt.

Innerhalb der gesetzlich geltenden Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand sind gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz Hochbauten jeglicher Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen größeren Umfangs unzulässig. Feldbahngleise sind hiermit jedoch nicht ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Bebauungsplan.

#### **3.3 Erschließung**

Das Feldbahnmuseum wird über die bestehende Straße Güldenfeld erreichbar sein. Somit wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den durch die Nutzung als Feldbahnmuseum zu erwartenden Verkehr geordnet abzuleiten.

Für den ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf dem Grundstück entsprechend den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung zu schaffen.

Über das Grundstück verlaufen in Nord-Süd-Richtung Wasserleitungen und Kabel der Energieversorgung Hildesheim (EVI). Im Bestand befinden sich über diesen Leitungen Gehölze, die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt sind. Im Falle eines Grundstücksverkaufs muss eine dingliche Sicherung dieser Leitung(en) im Grundbuch erfolgen. Bei notwendigen Reparaturen an den Leitungen können die Gehölze beseitigt werden und müssen im Anschluss an die Arbeiten wieder nachgepflanzt werden.

Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück verbleiben. Die Beseitigung des häuslichen Abwassers kann hier mit einer abflusslosen Sammelgrube gelöst werden.

Strom- und Trinkwasseranschlüsse sind in der Nähe des Grundstücks bereits vorhanden.



### **3.4 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Um die Flächen im Plangebiet als Lebens-, Nahrungs-, Rückzugs- und Vermehrungsraum angepasster Tierarten in ihrer Funktion zu erhalten, erfolgt sowohl eine Erhaltungsfestsetzung bezüglich des Großteils der vorhandenen Gehölzstrukturen als auch ergänzend dazu ein Pflanzgebot sowie die textliche Festsetzung zur Pflanzung von einem Obstbaum je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche (textliche Festsetzungen Ziffern 1 bis 3).

### **3.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Neben den Bebauungsplanfestsetzungen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Gehölzen, die als vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu sehen sind, ist kein weiterer Ausgleich vorgesehen. Es sind weder externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, noch spezielle Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Realisierung der Planung ist, im Vergleich zu den jetzigen Bebauungsplanfestsetzungen, nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter zu rechnen.

## **4. Boden und Altlasten**

Auf das Vorhandensein von Altlasten bestehen keine Hinweise.

Gemäß § 1 Bundes- Bodenschutzgesetz und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch ist der vorhandene Mutterboden der nicht versiegelt werden soll vor übermäßiger Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung zu schützen. Dies gilt insbesondere in der Bauphase. Dies wurde als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

Bei dem Plangebiet handelt es sich zurzeit um Grünland mit Gehölzstrukturen in den Randbereichen. Nach dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan DR 119 hätten hier, durch die Festsetzungen Parkanlage und Dauerkleingärten, zulässigerweise bereits Flächenversiegelungen für Wege, Lauben etc. umgesetzt werden können.

Die bislang existierende Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten soll in private Grünfläche geändert werden. Es bleibt jedoch eine Grünfläche.

Entgegen der derzeitigen Bebauungsplanfestsetzung wird die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche momentan ackerbaulich genutzt und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine einzelne Wohnnutzung, die sich wie eine Außenbereichswohnnutzung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets darstellt. Im Vergleich zur bislang im Plangebiet zulässigen Nutzung ist somit schalltechnisch von einer Verträglichkeit der Nutzung als Feldbahnmuseum im Bezug auf die Wohnnutzung auszugehen. Auch im Bezug auf die sonstigen Auswirkungen der angestrebten Nutzung des Plangebiets ist nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu rechnen.

Das Plangebiet ist durch die abgeschiedene Lage am Ende der Sackgasse Güldenfeld und zwischen der Bundesstraße 494 sowie der Bahnstrecke im Westen von geringer Bedeutung im Hinblick auf den Erholungswert und zudem durch Verkehrslärm vorbelastet.

Seit der Neufassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist gemäß § 2 a neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans auch ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als ein gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht vom Landschaftsarchitekten Uwe Michel in Hildesheim erstellt, der als Teil II Be-

standteil dieser Begründung ist und eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft liefert.

Dieser Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch diese Bebauungsplanänderung im Vergleich zu dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan nicht mit zusätzlichen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Umwelt-Schutzgüter wie Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen ist. Im Gegenteil, es besteht ein Überschuss ökologischer Werteinheiten, der als Ausgleich für anderweitige erforderliche Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden kann.

## 6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung ist gemäß § 2 a BauGB in der Begründung im Kapitel „Umweltbericht“ darzulegen. Umfang und Detaillierungsgrad der durchgeführten, diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Bebauungsplans. Die Ergebnisse resultieren neben der Auswertung der Aussagen des Landschaftsplans bzw. Landschaftsrahmenplans auf einer Vorort-Erhebung/Begehung und grünordnerischen Bilanzierung des Fachgutachters, die im Rahmen der Vorbereitungen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens bzw. dieses begleitend durchgeführt wurden.

Der Umweltbericht ist als Teil II dieser Begründung anhängend beigelegt.

## 7. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Das Planungsziel kann ohne bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB erreicht werden.

## 9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.03.2015
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	16.03.2015 - 23.04.2015
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16.03.2015 - 14.04.2015
Beteiligung der Verbände (§ 60 a Nr. 2 NNatSchG)	Information über Auslegung
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	06.10.2015 - 05.11.2015
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.09.2015 - 02.11.2015

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

Hildesheim, 09.11.2015

Im Auftrage



(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 21.12.2015 beschlossen.

Hildesheim, den 19.5.17



(Dr. Meyer)  
Oberbürgermeister

(L.S.)

