



Stadt Hildesheim

## **Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans HN 250 B.2 „Am Bischofskamp“**

### **1.0 Vorbemerkung**

Diese Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim in der südlichen Nordstadt, westlich der Straße Bischofskamp und südlich des ehemaligen Schulungsgebäudes der Telekom, das zwischenzeitlich von der Herman-Nohl-Schule genutzt wurde.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Die Grundstücke im Planänderungsbereich sind derzeit mit einzelnen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut, die überwiegend für Büro Zwecke genutzt werden oder wurden.

Südlich und westlich des Planänderungsbereichs befinden sich gewerbliche Nutzungen. Nördlich schließt sich ein derzeit überwiegend leer stehendes Schulungsgebäude an und östlich liegen auf der anderen Straßenseite des Bischofskamps Wohngebäude, ein Automobilhandel, eine Versandapotheke, ein Malerfachbetrieb, eine Glaserei, ein Kunststoffspannungsbetrieb und ein Türkisch-Islamisches Gemeindezentrum.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Planänderungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

## 1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Planänderungsbereich zum Teil als gemischte und zum Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nördlich und östlich schließen zudem gemischte Bauflächen an. Mit der Änderung des Bebauungsplans verschiebt sich der Übergang von gemischter Nutzung und gewerblicher Nutzung, was die Ebene des Flächennutzungsplans betrifft nur um ein Grundstück weiter nach Westen. Die Änderung des Bebauungsplans stellt damit nur eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans dar. Da Flächennutzungsplandarstellungen auch nicht parzellenscharf in Bebauungspläne übernommen werden müssen und da die Grundzüge der Planung mit der künftigen Nutzung nicht berührt werden, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin entsprochen.

## 2 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel und Zweck der Planänderung ist es, für derzeit mindergenutzte Grundstücke eine andere Art der Nutzung festzusetzen, um an dieser Stelle in der Hildesheimer Nordstadt den konkreten Wünschen nach der Errichtung von Wohngebäuden bzw. der Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken nachzukommen. Von besonderem Interesse ist dabei, dass hier die Möglichkeit besteht auch preiswerten Wohnraum neu zu schaffen.

Da diese Fläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan HN 250 B.2 als Gewerbegebiet festgesetzt ist, und sich nördlich und östlich des Änderungsbereichs bereits gemischte Nutzungen befinden, bietet es sich an hier nun Mischgebiet festzusetzen, um neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzung zu ermöglichen. Dabei bleibt das städtebauliche Gefüge vom Grundsatz her erhalten, da in zwei Himmelsrichtungen bereits festgesetzte Mischgebiete an den Planänderungsbereich angrenzen. Der Übergangsbereich von gewerblicher zu gemischter Nutzung verschiebt sich dabei lediglich um bis zu 80 m nach Westen und ca. 80 m nach Süden.

## 3 Planinhalt

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Straße „Bischofskamp“ befinden sich Wohngebäude und eine große Anzahl gewerblicher Nutzungen. Die Bestandsgebäude im Bereich der Grundstücke Bischofskamp 24, 24a und 25 werden zum Teil als Firmensitze oder Büros genutzt und stehen zum anderen teilweise auch leer. Um für diesen Bereich westlich der Straße „Bischofskamp“ der aktuellen Nachfrage entsprechend auch Wohngebäude zu ermöglichen und damit neue Nutzungen zu erleichtern, wird das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs künftig als Mischgebiet festgesetzt.

Von den südlich und westlich gelegenen gewerblichen Grundstücken können Emissionen ausgehen. Jeder, der auf den Grundstücken im Planänderungsgebiet

baut oder dies nutzt, tut dies in Kenntnis der unmittelbaren Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Flächen und kann daher nicht verlangen, von jeglichen Immissionen von Seiten des Gewerbes verschont zu bleiben. Das heißt, die zu einer ordnungsgemäßen gewerblichen Nutzung erforderlichen Betriebsabläufe und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen sind seitens der künftigen Bewohner bzw. Nutzer hinzunehmen, solange hierbei für die Betroffenen keine wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. „erhebliche Nachteile“ durch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eintreten. Im Sinne des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muss aber auch seitens des Gewerbes akzeptiert werden, dass die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungstätten) werden ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 1). Bezüglich des Einzelhandels gründet dieser Ausschluss auf den Zielsetzungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hildesheim von November 2015. Hinsichtlich der Tankstellen und Vergnügungstätten erfolgt der Ausschluss in Anbetracht der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene und künftige Wohnbebauung, um unnötige Störungen im Gebiet zu vermeiden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden mit den gleichen Werten festgesetzt, die in der Urfassung für das nördliche Nachbargrundstück festgelegt wurden.

Die gemäß § 4 der 3. Änderung des Bebauungsplans HN 250 B.2 festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 15 m über der Geländeoberfläche wird nun auf die im Änderungsbereich vorhandene durchschnittliche Höhe der Geländeoberfläche von 87 m ü. NN bezogen und dementsprechend auf eine maximale Höhe von 102 m ü. NN festgesetzt.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise wird dem Bestand entsprechend die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Abstände orientieren sich am Ursprungs-Bebauungsplan HN 250 B.2 sowie an den der 2. Änderung des Bebauungsplans HN 250 B.2. Für die östliche Seite beträgt der Abstand 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Bischofskamps. Die südliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3,00 m zum Fuß- und Radweg zur Münchwiese. Nach Norden und Westen ist keine Begrenzung vorgesehen.

### 3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, größere Stellplatzanlagen 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.

Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Sträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 3). Der Mindestabstand von 5,00 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann, da in Mischgebieten durch die zunehmende Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind bis auf eine maximal 5,00 m breite Zufahrt mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 4).

Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2,00 m Breite mit Sträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 5). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant und trist in den öffentlichen Raum hineinwirken.

### 3.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Bischofskamp“. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind entlang der Straße beidseitig vorhanden.

Die privaten Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG (EVI) über das vorhandene Netz. Regen- und Schmutzwasser werden dem Kanalnetz der Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEHi) zugeführt.

Die notwendigen Container zur Sammlung von Altglas, Altpapier und Altkleidern sind bereits in ausreichender Anzahl in der Nordstadt vorhanden.

## **4 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **4.1 Vorbemerkung**

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB handelt, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abzusehen.

Die bezüglich dieser Planung relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind im Folgenden dargestellt.

### **4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

In der Urfassung des Bebauungsplans bzw. seiner 2. Änderung war im Planänderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Mit der neuen Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird der Versiegelungsgrad künftig stärker begrenzt, was sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkt.

### **4.3 Immissionssituation**

Zu dieser Planänderung wurde vom Büro Geräuscherechner, Henning Arps mit Datum vom 07.11.2014 ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass rechnerisch Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) auftreten könnten.

Dabei würde es sich also um den schlimmsten möglichen Fall handeln, während diese Werte in der Realität höchstwahrscheinlich nie erreicht werden. Dennoch wird angenommen, dass es zu Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) kommen könnte. Dies wird aber im Rahmen der Abwägung im Sinne einer Vorbelastung in Kauf genommen, um an dieser Stelle eine Wohnbebauung ermöglichen zu können.

Im Sinne der allgemeinen Pflicht zur Minimierung bestehender Beeinträchtigungen wird dann aber noch der Empfehlung des Gutachtens folgend die textliche Festsetzung Ziffer 2 in die Planänderung aufgenommen, nach der bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Außenbauteile entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 auszubilden sind und bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) in der Nacht für Schlafräume und Kinderzimmer fensterunabhängige Lüftung vorzusehen ist. Diese Festsetzung wird wohlbemerkt nicht als Problemlösung sondern Minderung einer unverkennbaren denkbaren Belastung gesehen.

Es wird also durchaus erkannt, dass nach der TA Lärm nur Außenschallpegel zu betrachten sind. Deren Überschreitung wird aber im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der Gestalt in Kauf genommen, dass der Möglichkeit der Schaffung vergleichsweise preiswerten Wohnraums der Vorrang eingeräumt wird vor einer gewerblichen Nutzung mit geringerer Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf benachbarte Wohnnutzung.

## **5 Altlasten**

Es bestehen keine konkreten Hinweise auf das Vorhanden sein von Altlasten. Durch frühere gewerbliche Nutzungen könnten aber schädliche Bodenveränderungen entstanden sein.

Bezüglich der vorhandenen Bausubstanz sowie den Park- und Verkehrsflächen auf den Grundstücken ist aufgrund des Entstehungszeitraums mit dem Auffinden von gefährlichen Abfällen wie Asbest, PAK, PAK-haltigen PVC-Klebern, künstlichen Mineralfasern und ähnlichem zu rechnen.

Bei möglichen Bauvorhaben sind die anfallenden Entsorgungsnachweise für gefährliche Abfälle der Unteren Abfallbehörde spätestens zum Abschluss der Baumaßnahmen vorzulegen.

## **6 Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

## **7 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.03.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.04.2016 - 03.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	08.04.2016 - 27.05.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.04.2017 -17.05.2017
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.04.2017 -22.05.2017

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

Hildesheim, den 18.07.2017

Im Auftrag  
gez. S. Brouër

.....  
(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 28.08.2017 diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans HN 250 B.2 „Bischofskamp“ beschlossen.

Hildesheim, den 29.08.2017

gez. Dr. Meyer

.....

(Dr. Meyer)  
Oberbürgermeister

(L.S.)