



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BA 172 "Steven"

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Allgemeines	2
1.1 Lage des Plangebiets	2
1.2 Vorhandene Nutzung	2
1.3 Eigentumsverhältnisse	2
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2. Städtebauliche Zielsetzungen	2
3. Planinhalt	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
3.3 Verkehrsflächen	4
3.4 Erschließung	4
3.5 Anpflanzen von Bäumen	4
3.9 Festsetzungen zum Schallschutz / Immissionssituation	5
4. Auswirkungen auf die Umwelt	5
5. Finanzielle Auswirkungen	6
6. Verfahren	6

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Hildesheim im Ortsteil Bavenstedt. Es handelt sich um eine knapp 1.800 qm große Fläche am südlichen Anfang der Straße „Steven“, die diese mit beinhaltet und im Süden mit der Fläche des ehemaligen Industriegleises in diesem Bereich abschließt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Am Schwarzen Weg“ / „Schmiedestraße“ begrenzt und endet im Westen auf Höhe des Abknickens der Straße „Steven“

1.2 Vorhandene Nutzung

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um die bereits bestehende Straße „Steven“ (ca. 750 qm) und um die Fläche des ehemaligen Industriegleises sowie um die dazwischen liegende Brachfläche, durch welche eine Fuß- und Radwegeverbindung führt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Trafostation der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (Evi).

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück auf dem sich die Trafostation befindet gehört der Evi. Die restlichen Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim befindet sich das Plangebiet am Übergang von „gewerblicher Baufläche“ zu gemischter Baufläche. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind jedoch nicht parzellenscharf. Im gerade rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der betreffende Bereich zur Gänze als gemischte Baufläche dargestellt.

Somit ist keine separate Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Zwischen der Straße „Steven“ und dem ehemaligen Industriegleis liegt eine Fläche, die ungenutzt ist. Aus städtebaulichen Gründen wäre es sinnvoll das Grundstück zu bebauen. Im Bebauungsplan BA 172 „Steven“ ist hier jedoch öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wodurch ein solches Vorhaben ohne eine Änderung des Bebauungsplans nicht möglich wäre.

Bei einer Änderung des Bebauungsplans besteht für die Stadt Hildesheim die Möglichkeit, die neben dem Grundstück liegende öffentliche Fläche, die aus der Trasse des ehemaligen Industriegleises verblieben ist, mit zu verkaufen. In diesem Zusammenhang kann der dort verlaufende Weg entfallen, wenn der um das Grundstück herumführende bestehende Fußweg im Gegenzug angemessen verbreitert wird.

Ziel des Bebauungsplans ist es hier den südwestlich an den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Steven“ angrenzenden Mischgebietsbereich durch Ausweisung eines Mischgebiets im Plangebiet zu vervollständigen und somit auf dem entstehenden Grundstück auch Wohnbebauung zu ermöglichen.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Ziel der Planung folgend wird ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Mischgebiet werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung sowie auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden. Mit diesem Ausschluss werden – entsprechend des am 15.12.2008 vom Rat der Stadt Hildesheim beschlossenen „Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hildesheim“ (Aktualisierung der Märkte- und Zentrenkonzeption) – jedoch keine kleineren Einzelhandelsbetriebe der betreffenden Branchen erfasst, da in der näheren Umgebung Wohnnutzung vorhanden ist, zu deren Versorgung sogenannte Nachbarschaftsläden dienen könnten.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ebenfalls gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auf Grund ihres großen Flächenbedarfs schon kaum im Plangebiet möglich, aber auch angesichts der relativ zentralen Lage am Rand des Altorts von ihrer Maßstäblichkeit her nicht angemessen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da derartige Nutzungen an dieser Stelle bodenrechtliche Spannungen auslösen bzw. die umgebenden Nutzungen direkt negativ beeinflussen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet – angelehnt an den im südwestlich angrenzenden Mischgebietsbereich getroffenen Festsetzungen sowie unter Berücksichtigung der faktischen Nutzungen in der Umgebung - mit der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in dem Mischgebiet bleibt somit unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO zurück.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht der umgebenden Bebauung und gewährleistet somit das Einfügen der neu entstehenden Bebauung in die Umgebung.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der umgebenden Bebauung und unter Einbeziehung der im Planbereich bestehenden Platzverhältnisse wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Entlang der Erschließungsstraßen wird ein Abstand der Baugrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m gewählt. Hierdurch wird ein angemessenes Zurücktreten der Bebauung vom Straßenraum erreicht.

Garagen und Carports werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erst ab einem Mindestabstand von 5 m an der Zufahrtsseite und 2 m an Seiten- sowie Rückwänden zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen um auch hier ein Heranrücken dieser Anlagen

an den Straßenraum zu vermeiden und den Parkdruck im öffentlichen Raum gering zu halten, da ein zweites Fahrzeug auf der Zufahrt abgestellt werden kann. Die Abstandsflächen zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlichen Verkehrsflächen sind (abgesehen von den Flächen für notwendige Zufahrten) mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Hierdurch soll ein Sichtschutz vom öffentlichen Raum aus gesehen gewährleistet werden.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um ein Heranrücken dieser Anlagen an den öffentlichen Straßenraum zu verhindern. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 m Breite mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Hierdurch soll eine harmonische Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden.

3.3 Verkehrsflächen

Das im Plangebiet liegende Teilstück der bestehenden Straße „Steven“ bleibt auch weiterhin bestehen. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Verkehrsfläche ist 50 cm breiter als die derzeit ausgebaute Fläche, damit der existierende Fußweg entsprechend verbreitert werden kann.

Der momentan von West nach Ost durch das Plangebiet verlaufende Fuß- und Radweg bleibt nicht bestehen. Radfahrer können von der Straße „Steven“ aus über den nun verbreiterten Anschluss wieder auf den Richtung Westen weiterführenden Weg gelangen. Fußgänger können den verbreiterten Fußweg entlang der Straße „Steven“ benutzen und gelangen dann über selbigen Anschluss ebenfalls auf den weiterführenden Weg.

3.4 Erschließung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI). Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser liegen in dem bestehenden Fußweg bzw. innerhalb des Straßenraums der Straße „Steven“.

Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Hildesheim vorgeschrieben. Eine geringe Durchlässigkeit der vorhandenen Bodenschichten ist anzunehmen. Sollte auf den Grundstück eine Versickerung möglich sein, ist eine Befreiung vom Anschlussbenutzungszwang bei der Stadtentwässerung (AöR) zu beantragen.

3.5 Anpflanzen von Bäumen

Um eine gewisse Durchgrünung des Mischgebiets – analog der Umgebung - zu gewährleisten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein hochwüchsiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

3.9 Festsetzungen zum Schallschutz / Immissionssituation

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet. Westlich und östlich des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete. Südlich grenzt ein kleiner bestehender Mischgebietsbereich mit Wohnhäusern an. Aufgrund der an den Geltungsbereich der Planänderung angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme zu den durch diese Nutzungen auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen eingeholt.

Diese gutachterliche Stellungnahme ergab, dass bei vollständiger Ausnutzung der in den umgebenden Bebauungsplänen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel tagsüber der für ein Mischgebiet anzusetzende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) unterschritten wird, der für die Nachtzeit zugrunde zu legende Wert von 45 dB(A) jedoch um bis zu 6 dB(A) überschritten werden kann. Zum Schutz der Nachtruhe ist daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Schlafräume und Kinderzimmer schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

Allgemein sind für die im Mischgebiet zu errichtenden Gebäude bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie der VDI 2719 „Schalldämmungen von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vorzusehen.

Entsprechend sind Nachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu führen.

Im Plangebiet selbst dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die ein Emissionskontingent von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/ m² nicht überschreiten. Die Tageszeit bezieht sich auf einen Zeitraum von 16 Stunden (üblicher Weise von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicher Weise von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr). Berechnung und Anwendung des Emissionskontingents müssen nach den Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006 erfolgen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß des § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden.

Der Planänderungsbereich war im Ursprungsbebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Das bedeutet, bislang war eine vollständige Versiegelung des Plangebiets zulässig. Der nach der neuen Planung mögliche Versiegelungsgrad stellt keinen größeren Eingriff als den bislang zulässigen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Im Gegenteil, der mögliche, künftige Eingriff in den Naturhaushalt wird verringert, so dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich zu leisten ist.

Das Plangebiet ist lärmvorbelastet. Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren ist ausreichend dimensionierter passiver Schallschutz an Gebäuden vorgeschrieben und für Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämpfende Lüftungsanlagen vorzusehen. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (siehe vorheriges Kapitel).

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß §13 a BauGB abgesehen. Im Übrigen treten durch die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt ein.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Bebaubarkeit der Fläche ermöglicht werden. Nach einem Verkauf der Fläche werden die bislang anfallenden Unterhaltungskosten der Grünfläche entfallen. Nach Abzug der für das Bauleitplanverfahren entstandenen Kosten sowie der im Zusammenhang mit der Verbreiterung des Fußweges entstehenden Kosten von dem zu erwartenden Verkaufserlös der Fläche, ist für die Stadt Hildesheim immer noch mit einem deutlichen Einnahmeüberschuss zu rechnen.

6. Verfahren

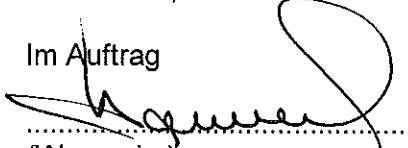
Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.03.2009
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	30.03.2009 - 24.04.2009
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	06.10.2009 - 11.11.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.10.2009 - 09.11.2009

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

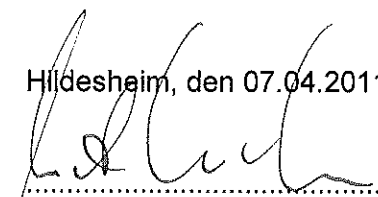
Hildesheim, den 10.01.2011

Im Auftrag


.....
(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 04.04.2011 diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans BA 172 „Steven“ beschlossen.

Hildesheim, den 07.04.2011


.....
(Machens)
Oberbürgermeister

