



**Stadt Hildesheim**

## **BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IZ 197 E „SCHRATWANNE“**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1 Lage des Plangebiets .....	2
1.2 Vorhandene Nutzung .....	2
1.3 Eigentumsverhältnisse .....	2
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan .....	2
<b>2. Städtebauliche Zielsetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planinhalt .....</b>	<b>3</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	4
3.3 Erschließung .....	4
3.5 Anpflanzen von Bäumen .....	5
3.6 Schallschutzmaßnahmen .....	5
<b>4. Auswirkungen auf die Umwelt.....</b>	<b>6</b>
4.1 Schalltechnisches Gutachten .....	6
4.2 Boden und Altlasten .....	6
4.3 Archäologie .....	7
<b>5. Umweltbericht.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Verfahren.....</b>	<b>7</b>

## **1. Allgemeines**

Die in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Zur Beschleunigung des Verfahrens wird daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die 2. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 E „Schratwanne“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet ist im Südosten der Stadt Hildesheim zentral im Stadtteil Itzum gelegen. Es umfasst im Wesentlichen das Gelände des bisherigen Festplatzes. Im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Grünanlage und im Süden an den Spandauer Weg. Im Westen wird ein Teil der bestehenden Straße „In der Schratwanne“ in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Norden wird das Plangebiet durch die Grundstücke „In der Schratwanne“ 43, 45, 47 und 49 begrenzt.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet wird bislang vorwiegend als Festplatz genutzt. Zwischen den Veranstaltungen nutzen Spaziergänger das Gelände als Abkürzung von dem Wohngebiet Schratwanne in die Grünanlage bzw. die östlich davon befindliche Feldflur oder um Hunde auszuführen.

Am südlichen und südwestlichen Rand des bisherigen Festplatzes, existiert ein 1,8 Meter hoher Lärmschutzwall, der bislang die Funktion hatte, die angrenzende Wohnbebauung vor der vom Festplatzbetrieb ausgehenden Schallentwicklung zu schützen bzw. die Emissionen zu mindern. Im Nordwesten des Plangebiets existiert eine Wertstoffsammelstelle für Altglas und Altpapier.

In der Umgebung des Plangebiets bestehen allgemeine und reine Wohngebiete. An der Ecke Spandauer Weg / In der Schratwanne, d. h. westlich des Plangebiets, ist Einzelhandel angesiedelt. Dahinter befinden sich die Heinrich-Engelke-Halle, eine Grundschule und ein Kindergarten. An die im Osten des Plangebiets gelegene Grünanlage angrenzend ist eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird somit durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entsprochen.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Durch die vermehrte Nutzung des Platzes vor der Heinrich-Engelke-Halle als Veranstaltungsort verlor der bestehende Festplatz zunehmend seine ursprüngliche Bedeutung. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020 der Stadt Hildesheim sieht hier Potenzial für die Innenentwicklung und hat konkret - auch in Hinblick auf die demografische Entwicklung - das Ziel formuliert auf dieser Fläche betreutes Wohnen für Senioren anzubieten. Der Festplatz soll somit einer neuen Funktion zugeführt und bebaut werden.

Im Jahr 2007 wurde ein kombinierter Architekten und Investorenwettbewerb zur Bebauung und Veräußerung der Fläche ausgeschrieben. Der Siegerentwurf dieses Wettbewerbs bekam vom Preisgericht den Zuschlag, da das Konzept eine offene Bebauung mit 3 Gebäudeteilen schafft, was ein gewisses Maß an Durchlässigkeit mit zusätzlichen freiräumlichen Qualitäten Richtung Süden gewährleistet und eine räumliche Dominanz des Gesamtvolumens vermeidet. Die Kubatur der Gebäude verbindet die Bebauung nördlich und südlich des Spandauer Wegs und fügt sich somit in die Umgebung ein. Zudem wurde ein ausreichender Schutzabstand zum Spandauer Weg eingehalten, die Wohnungen sind nicht direkt zu dieser viel befahrenen Straße orientiert. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs ist Grundlage für die Konzeption dieser Bebauungsplanänderung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 E „Schratwanne“ hat das Ziel, hier die Errichtung eines Gebäudekomplexes für zielgruppenorientiertes Wohnen zu ermöglichen. Städtebaulich entsteht damit eine Ergänzung und Abrundung des bestehenden Stadtteils.

Die neu entstehende Bebauung soll sich verträglich in die Umgebung einfügen. Durch die Planänderung soll jedoch keine zu große Einschränkung bzw. Spezifizierung vorgenommen werden, um den konstanten Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden und auch sinnvolle Nutzungsergänzungen nicht auszuschließen. Auf die zeitnahe Realisierung einer Nutzung kann im Grundstückskaufvertrag in ausreichendem Umfang Einfluss genommen werden.

## **3. Planinhalt**

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

Dem Ziel der Planung folgend wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In diesem allgemeinen Wohngebiet werden nicht störende Handwerksbetriebe sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen oder Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen vermieden werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 1,0 sowie der Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen bestimmt. Um ein für die Umgebung verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu erreichen bleibt das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im nordöstlichen Bereich unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO zurück. Hier rückt das Baufenster näher an die bestehende Wohnbebauung heran, die maximal zulässige Geschossflächenzahl liegt jedoch bei 0,8 und zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Die Festsetzung der maximalen Höhe über NN der baulichen Anlagen erfolgt, um eine Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die neu entstehende Bebauung zu begrenzen und den Übergang zur bereits existierenden Bebauung bzw. ein Einfügen in die Umgebung zu ermöglichen. Die hierdurch maximal erreichbare Höhe baulicher Anlagen, entspricht den Höhen der unmittelbar angrenzenden bereits vorhandenen Wohnhäuser bzw. liegt leicht darunter. Lediglich im nordöstlichen Bereich ist – aus Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung - eine um 2,5 Meter niedrigere maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Baufenster ist so gewählt, dass der überwiegende Teil des Grundstücks überbaubare Fläche ist. Um eine städtebaulich sinnvolle bauliche Ergänzung des Stadtteils an dieser Stelle zu ermöglichen, gibt es im nordöstlichen Bereich eine Erweiterung des Baufensters entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs.

An der Nordseite des Plangebiets wird eine Baugrenze mit 10 Metern Abstand zur Grenze der sich nördlich befindlichen Grundstücke festgesetzt. Lediglich im Nordosten rückt die Baugrenze in einem 15 Meter langen Bereich auf 4 Meter an die angrenzenden Grundstücke heran. An der Ostseite des Plangebiets wird ein Abstand zur Grünfläche von durchgehend 4 Metern gewählt, wohingegen der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche an der Süd- und Westseite variiert. Mit Hinblick auf den vorhandenen Lärmschutzwall und die Sinnhaftigkeit sowie Notwendigkeit, diesen als Schutz der Außenwohnbereiche zumindest in Teilen zu erhalten, liegt der gewählte Abstand der südlichen Baugrenze zwischen 11 Metern im Südosten und 6 Metern im Südwesten. An der Westseite des Plangebiets verläuft die Baugrenze von Südwesten mit einem Abstand von 7 Metern zur Verkehrsfläche bis zu 15 Meter im Nordwesten. Alle diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, Grünflächen sein. Hierdurch wird ein Zurücktreten der Bebauung vom Straßenraum erreicht. Zudem verhindert es das Entstehen von durchgehend versiegelten Flächen, die direkt an den Straßenraum angrenzen und für den Betrachter zusammen mit den Verkehrsflächen wie eine große versiegelte Fläche wirken. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flächen für Grundstückszufahrten und –zugänge im zweckentsprechend notwendigem Maß.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 3). Diese greift das Prinzip der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauGB) auf, jedoch werden anders als bei dieser, keine Maximallängen der Gebäude definiert.

### **3.3 Erschließung**

Das Gebiet wird durch die Straße „In der Schratwanne“ erschlossen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI). Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wird festgesetzt, dass neu zu verlegende Stromleitungen in Form von erdverlegten Kabeln auszugestalten. Freileitungen sind unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Das Gebiet wird an die bestehenden Netze der Kabel Deutschland und der Telekom angeschlossen. Dabei sind alle neu zu verlegenden Leitungen in Form von erdverlegten Kabeln auszugestalten. Freileitungen sind damit unzulässig.

Südlich des Plangebiets, dicht an der nördlichen Grenze des Spandauer Wegs, befindet sich ein Regenwasserkanal (DN 1200). Die Lage dieses Kanals ist bei später erfolgenden

Bautätigkeiten, die ins Erdreich eingreifen, zu berücksichtigen (Schutzstreifen von ca. 2 Metern rechts und links der Achse). Zudem kann es in einem Bereich von ca. 2 Metern (bis zu 1 Meter hiervon liegt auf dem Festplatzgrundstück) nördlich des Kanals bei notwendigen Reparaturen an der Leitung etc. zu Eingriffen seitens der Stadt Hildesheim kommen.

### **3.4 Abfall**

Um das Festplatzgrundstück entwickeln und vermarkten zu können und da es sich zukünftig um ein Privatgrundstück handeln wird, ist es geboten die bisher im Nordwesten des Festplatzgeländes befindliche Wertstoffsammelstelle (Container für Altglas und Altpapier) zu verlegen. Daher ist ein neuer Containerstandplatz an der Westseite der Straße „In der Schratwanne“ vorgesehen und in dieser Planänderung festgesetzt.

### **3.5 Anpflanzen von Bäumen**

Um eine stadtgestalterisch wünschenswerte und kleinklimatisch positive Durchgrünung zu erreichen, ist innerhalb des Baugebiets je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziffer 5 Satz 1). Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Garagen oder 5 Stellplätze ein mittelhoch- bis hochwüchsiger heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziffer 5 Satz 2). Im Stammbereich dieser Bäume müssen ebenfalls jeweils mindestens 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Die im Bereich der Stellplätze zu pflanzenden Bäume sind auf die insgesamt auf dem Grundstück zu pflanzenden anrechenbar.

### **3.6 Schallschutzmaßnahmen**

Es werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, auf Basis der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens der Firma AMT Ingenieurgesellschaft mbH vom 20. Mai 2008 (siehe Kapitel 4.1) festgesetzt (textliche Festsetzung Ziffer 6).

Festgesetzt wurde ein schalldichter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,8 Metern über natürlicher Geländeoberfläche. Dies entspricht der Höhe des bestehenden Lärmschutzwalls an dieser Stelle. Der Lärmschutzwall ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten (s. textliche Festsetzung Nr. 6 Satz 1). Darüber hinaus sind für die im allgemeinen Wohngebiet zu errichtenden Wohngebäude bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) vorzusehen. Es handelt sich um schalldämmte Fenster und Außenbauteile (s. textliche Festsetzung Nr. 6 Absatz 2), das jeweilige Bauschalldämmmaß ergibt sich aus der Nutzungsart der zu schützenden innenliegenden Räume. Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung. Die Anforderungen an den Schallschutz werden erst im Baugenehmigungsverfahren anhand der dann vorliegenden Berechnungsparameter ermittelt.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **4.1 Schalltechnisches Gutachten**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 E „Schratwanne“ wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse (nach § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB) von der Firma AMT Ingenieurgesellschaft mbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die Schallimmissionen, die auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirken, untersucht. Als emittierende Quellen wurden der Straßenverkehr (Spandauer Weg, In der Schratwanne) und fünf gewerbliche Anlagen in der näheren Umgebung angenommen. Die Untersuchung erfolgte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Verbindung mit der TA Lärm und der RLS90.

Die Orientierungswerte für Wohngebiete werden durch die prognostiziert einwirkenden Geräuschemissionen in den Außenwohnbereichen überschritten.

Dabei ergeben sich durch Verkehrsimmissionen theoretisch Überschreitungen von 8 dB am Tag und 9 dB in der Nacht, welche durch den bereits vorhandenen Lärmschutzwall erheblich gemindert werden, so dass in 1,6 Metern Höhe in fast allen Bereichen die Orientierungswerte eingehalten werden. Nur in einem kleineren Teil kommt es hier zu einer Überschreitung von 2 dB. Durch passive Schallschutzmaßnahmen lassen sich gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Gebäudeinneren erzielen.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch gewerbliche Anlagen tritt nur in der Nachtzeit – an den Fassaden – um 2dB auf. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Gebäudeinneren lassen sich durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielen.

Zur Herstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse werden daher im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel 3.6).

### **4.2 Boden und Altlasten**

Da der bestehende Festplatz bereits überwiegend durch Schwarzdecke bzw. Schotterrasen befestigt ist und durch eine mögliche neu entstehende Bebauung der Versiegelungsgrad der Fläche insgesamt im Wesentlichen nicht erhöht wird, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Für das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des Festplatzes bestehen keine Anhaltspunkte.

Der Stadt Hildesheim sind aufgrund der stadt eigenen Kartierung im Plangebiet keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, Altablagerungen oder Altstandorte bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist nicht mit derartigen Belastungen zu rechnen. Sollten dennoch derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden, ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

### **4.3 Archäologie**

Der Stadt Hildesheim sind keine Funde im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 14 NDschG wird verwiesen.

### **5. Umweltbericht**

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 Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind in Kapitel 4 berücksichtigt und dargestellt.

### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Ein Teil des Verkaufserlöses des bisherigen Festplatzgrundstücks soll für die neue Festplatzgestaltung vor der Heinrich–Engelke Halle verwendet werden. Somit entstehen der Stadt einerseits keine Kosten und es wird andererseits letztlich dennoch ein Gewinn erzielt.

### **7. Verfahren**

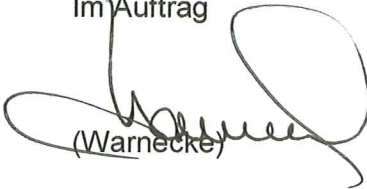
#### **Verfahren**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	12.03.2007
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	16.10.2008 - 20.11.2008
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	07.10.2008 - 06.11.2008

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

Hildesheim, den 14.11.2008

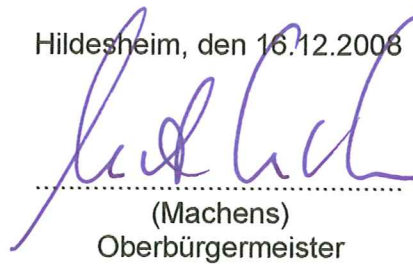
Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.12.2008 diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 E „Schratwanne“ beschlossen.

Hildesheim, den 16.12.2008



(Machens)  
Oberbürgermeister

