



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HN 299 „ZWISCHEN BISCHOFSKAMP UND EDUARD-AHLBORN- STRAßE“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf ein Teilgrundstück der ehemaligen Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne, das direkt von der Straße „Bischofskamp“ erschlossen ist.

Da es sich um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, und die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 qm beträgt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Hildesheim, westlich der Steuerwalder Straße und nördlich der Straße „Bischofskamp“. Es ist Teil des Gewerbegebiets Münchwiese auf dem Gelände der ehemaligen Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne.

Nördlich und westlich angrenzend liegen weitere Flächen der ehemaligen Kaserne, die bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Südlich der Straße „Bischofskamp“ ist Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die beiden Wohngebäude an der Ecke Steuerwalder Straße / Bischofskamp befinden sich in einem unbeplanten Bereich.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Die Grundstücksfläche im Planänderungsbereich ist noch unbebaut.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück, das den gesamten Planänderungsbereich ausmacht, befindet sich in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung angepasst. Dann wird dort eine gemischte Baufläche dargestellt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Das Planänderungsgebiet ist derzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Grundstückseigentümer plant allerdings die Ansiedlung eines Wohnprojektes für behinderte Menschen, die in einem reinen Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Durch die Änderung der Gebietsart in Mischgebiet wird dieses Projekt ermöglicht und die festgesetzte Nutzung an die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen angepasst.

Das Vorhaben dient der Nutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung und damit der Nachhaltigkeit der Stadtplanung im gesamten Stadtgebiet.

3. Planinhalt

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet kann das Planänderungsgebiet für ein Wohnprojekt genutzt werden. Die in der Nähe vorhandenen Wohnnutzungen erhalten dadurch eine adäquate, nicht störende Nachbarschaft. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ist bereits jetzt eine Einrichtung der Diakonie vorhanden, so dass durch die Bebauungsplanänderung eine Annäherung der Nutzungen erfolgt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,6 auf 0,3 vermindert. Im Gegensatz zu einer gewerblichen Nutzung wird durch die Wohnnutzung eine geringere Versiegelung auf dem Grundstück benötigt, was auch positive Effekte für den Naturhaushalt mit sich bringt.

Für die Zuwegung von der Straße „Bischofskamp“ waren bisher innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern Grundstückszufahrten in notwendigem Umfang zulässig. Diese Festsetzung entfällt zugunsten der zeichnerischen Festsetzung zweier Zufahrten in je 6 m Breite.

4. Geschützte Landschaftsbestandteile

Von den ursprünglich vier als zu erhalten festgesetzten Bäumen auf dem Grundstück sind zwei Bäume zwischenzeitlich entfallen. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind diese auf dem Grundstück zu ersetzen. Dabei sind die Bäume auf die je 500 m² Grundstücksfläche anzupflanzenden Bäume anrechenbar. Die in dieser Planänderung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 1 Abs. 1.8 der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“. Ein Eingriff in den Wurzelbereich oder die Beseitigung eines der Bäume bedarf einer Befreiung von der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Planänderungsbereich war bisher auf Grundlage der GRZ von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundstücksversiegelung bis zu 80 % zulässig. Mit der künftigen Festsetzung einer GRZ von 0,3 ist dagegen nur noch eine Versiegelung von bis zu 45 % zulässig, so dass die Bebauungsplanänderung eine Verbesserung für den Naturhaushalt bewirkt. Im Übrigen treten durch die Bebauungsplanänderung keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein.

6. Altlasten

Durch die frühere Kasernennutzung können schädliche Bodenveränderungen entstanden sein. Die Fläche ist daher im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als altlastenverdächtig geführt. Eine Nutzung des Grundwassers ist nur eingeschränkt möglich.

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)	12.03.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.03.2014 - 28.04.2014
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	19.03.2014 - 28.04.2014

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

Hildesheim, 05.05.2014

Im Auftrage


(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 02.06.2014 beschlossen.

Hildesheim, den 05.06.2014


(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister


The seal is circular with the text 'STADT HILDESHEIM' around the top and '43' at the bottom. In the center is a coat of arms featuring a shield with various symbols, topped by a crown and flanked by two lions. The letters '(L.S.)' are printed over the seal.

Anlage zur Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplans HN 299:

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBBÄUME

Mittelgroße Laubbäume:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |

Große Laubbäume:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |