

## **Stadt Hildesheim**

# **BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HO 48 „STADTFELD-OST“**

## **1. Allgemeines**

### **1.0 Vorbemerkung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans HO 48 wird durch die 3. Änderung aufgehoben.

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Hildesheim westlich der Bundesautobahn 7 zwischen der Bundesbahnstrecke Hildesheim-Braunschweig und der Bundesstraße 1. Es umfasst im wesentlichen die Fläche eines ehemaligen Gartenbaubetriebs zwischen der Wohnbebauung an der Triftäckerstraße und dem Galgenberggraben. Die Größe des Planänderungsbereichs beträgt ca. 1,4 ha.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen im Planänderungsbereich wurden bis 1991 von einem Gartenbaubetrieb genutzt. Nach dessen Aufgabe wird ein Teil der Fläche im nordöstlichen Bereich von einem Landschaftsbaubetrieb als Lagerplatz benutzt. Im mittleren Teil hat der Verein "Arbeit & 3. Welt e. V." eine Halle errichtet und Container aufgestellt, um dort dem Vereinszweck entsprechend Maschinen und Geräte für die Dritte Welt zu reparieren. Im südlichen Teil des Planänderungsbereichs befinden sich Wohn- und Lagergebäude.

In der sich im Westen anschließenden Nachbarschaft sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Nach Norden und nach Süden führen die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen jeweils zu größeren Garagenhöfen. Östlich befindet sich in direkter Nähe ein Entwässerungsgraben, an den sich Ackerflächen anschließen, die bis an die Autobahnböschung heranreichen.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Der mittlere und nördliche Teil der von der 3. Änderung des Bebauungsplans HO 48 erfassten Grundstücksflächen ist Eigentum der Stadt Hildesheim. Der südliche Teil ist Privateigentum.

### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Planänderung sind in der kürzlich rechts-wirksam gewordenen 28. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Bau-flächen dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Da eine Wohnnutzung auf Grund der Lärmbelastung durch die Autobahn ausscheidet und für Gemeinbedarfsnutzungen, Handel oder Dienstleistung an dieser Stelle kein Bedarf besteht, sollen auf den zur Disposition stehenden Flächen Gewerbebetriebe untergebracht werden, die von ihrer Art her auch in allgemeinen Wohngebieten oder in Mischgebieten zulässig wären. Damit wird auch für den Verein *"Arbeit & Dritte Welt e. V."* eine Basis geschaffen, hier langfristig seinem Vereinszweck nachgehen zu können.

## **3. Planinhalt**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets bestimmt, in dem nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die im Sinne des § 6 BauNVO („Mischgebiete“) das Wohnen nicht wesentlich stören (siehe Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung ermöglicht eine im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung gebotene Rücksichtnahme. Abgesehen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist ein Wohnen in diesem Gebiet unzulässig.

Da Läden und Verbrauchermärkte zwar im Rahmen ihrer Nutzungsausübung nicht wesentlich stören, sie aber in der Regel mit starkem Kundenverkehrsaufkommen verbunden sind, werden im Rahmen der gebotenen Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohngebiete Einrichtungen des Einzelhandels ausgeschlossen (siehe Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen).

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Rahmen der Nachbarschaft und aus den Erfordernissen gewerblicher Nutzungen unter besonderer Rücksichtnahme auf Naturschutz und Schallschutz.

Da die Schallschutzwand an der Autobahn mit zunehmender Höhe des Immissionsorts an Wirkung verliert, werden lediglich 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze für die Bebauung festgesetzt.

Für die Grund- und Geschossflächen werden unter Rücksichtnahme auf den Naturschutz und aufgrund der Randlage am vorhandenen Wohngebiet keine höheren als die ausgewiesenen Maße festgesetzt, da der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr, der durch die neuen Bauflächen erzeugt wird, nur durch das vorhandene Wohngebiet geführt werden kann. Bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffern haben sowohl die innerhalb

des Geltungsbereiches befindlichen Gebäude als auch der zu erwartende Flächenbedarf für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen Berücksichtigung gefunden.

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Ausnahme, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Gesamtlänge zulässig sind (Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen). Damit können gewerbliche Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bedarfsgerecht bemessen und angeordnet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Nutzung vorhandener baulicher Anlagen, die sich teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, wird dadurch nicht in Frage gestellt, da es sich hierbei um Garagen und Nebenanlagen handelt.

### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Straßen Stadtfeld im Norden und die Triftackerstraße im Süden an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Im Zusammenhang mit dem durch die Planänderung bewirkten zusätzlichen An- und Abfahrtverkehr kann im Bereich des Verkehrsknotens Sauteichsfeld/B 1 eine Mehrbelastung auftreten, die den verkehrsgerechten Ausbau dieses Einmündungsbereiches, ggf. mit Lichtsignalregelung, erfordert. Dieser Kreuzungsausbaue ist im Zusammenhang mit dem geplanten Park & Ride-Platz am Berliner Kreisel ohnehin vorgesehen.

Die Erschließung innerhalb des Planänderungsbereiches kann auf privaten Verkehrsflächen erfolgen. Private Einstellplätze sind nach Maßgabe der Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der Nds. Bauordnung (NBauO) in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken vorzusehen.

### **3.4 Schallschutz**

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Autobahn wurden, bezogen auf eine Verkehrsprognose von 80.000 Fahrzeugen pro Tag, die zu erwartenden Schallimmissionen an einem ideellen Gebäude mit 2 Vollgeschossen ermittelt, das sich in einem Abstand von ca. 70 m zur Autobahn in Nord-Süd-Richtung erstreckt und ungefähr dem entspricht, was nach den Festsetzungen der 3. Änderung realisiert werden könnte (s. Anlage zur Begründung).

Dabei zeigt sich, dass ein großer Teil der entstehenden Verkehrsräusche durch die bestehende Lärmschutzwand entlang der Autobahn abgeschirmt wird. Eine weitere Pegelminderung tritt durch den Abstand zur Autobahn ein.

Es ergeben sich für die dem Schall zugewandten Seite Beurteilungspegel zwischen 54 und 58,5 dB(A). Eine Überschreitung der Orientierungswerte würde allein nachts im Bereich des Dachgeschosses auftreten und wäre unbedenklich, da sie nur 0,5 dB(A)

beträgt und daher nicht wahrnehmbar ist.

### **3.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Entsprechend der Empfehlung des grünordnerischen Fachbeitrags wird entlang des vorhandenen privaten Erschließungswegs eine Reihe standortgerechter heimischer hochwüchsiger Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 3 Satz 1).

Darüber hinaus wird zur weiteren Durchgrünung des Baugebiets festgesetzt, dass je 1.000 qm Grundstücksfläche 1 standortgerechter heimischer hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen ist. Die Bäume in der Baumreihe werden auf diese Anzahl angerechnet (textl. Festsetzung Nr. 3 Satz 2 und 3).

Zur nachhaltigen Sicherung der anzupflanzenden Bäume wird festgesetzt, dass diese Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Nr. 3 Satz 4).

Um ein artgerechtes Wachstum der anzupflanzenden Bäume gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass im Stammbereich eine Fläche von mindestens 10 qm von Versiegelung freizuhalten und vor Bodenverdichtung zu schützen ist (textl. Festsetzung Nr. 3 Satz 5).

Zur Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gehölzbestände werden dem grünordnerischen Fachbeitrag entsprechend Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen (textl. Festsetzungen Nr. 4 und 5). Hierbei handelt es sich um vorhandene erhaltenswerte Einzelbäume und Gehölzgruppen im Gebiet sowie die weitestgehend schon vorhandene Randbegrünung, die durch flächendeckende Anpflanzung hochwüchsiger standortgerechter heimischer Laubsträucher und einen standortgerechten heimischen Laubbaum je 100 qm ergänzt werden soll. Diese Festsetzungen sichern vorhandene Grünstrukturen im Gebiet und gewährleisten eine Abschirmung zur Wohnbebauung sowie eine Einbindung in das Landschaftsbild.

### **3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich zu beiden Seiten des privaten Erschließungswegs Flächen, die von dem ehemaligen Gartenbaubetrieb zum Einsetzen und zur Anzucht von Gehölzen benutzt wurden. Zahlreiche Gehölze sind hier nach Aufgabe des Betriebs verblieben. Weitere Gehölze haben sich dazwischen eingesamt, so dass hier eine sehr heterogene und unterschiedlich dichte Vegetation entstanden ist. Der Bestand ist teilweise mit fremdländischen und nicht standortgerechten Gehölzen durchsetzt, die von geringem ökologischen Nutzen sind.

Dem grünordnerischen Fachbeitrag folgend wird daher festgesetzt, dass hier nicht standortgerechte Gehölze zu beseitigen sind und dafür standortheimische Gehölze einzubringen bzw. zu ergänzen sind (textl. Festsetzung Nrn. 6 und 7).

Um die natürliche Funktion des Bodens nicht stärker zu beeinträchtigen als dies nötig ist, wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze so zu befestigen sind, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann (textl. Festsetzung Nr. 8).

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

Es werden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die einen ökologischen Ausgleich für die durch Bodenversiegelung verlorengehenden Grundflächen leisten. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes werden standortheimische Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen festgesetzt. Der vorhandene Bestand wird durch Festsetzungen zur Pflege und Erhaltung aufgewertet und langfristig gesichert.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl wurde auch, um den Grad der Versiegelung zu begrenzen, auf die maximale Ausnutzbarkeit im Sinne des § 17 BauNVO verzichtet.

Auch die hinsichtlich des Landschaftsbildes zu erwartenden Veränderungen werden in ihrer Auswirkung eher marginal sein, da auf Grund des Galgenberggrabens, der hohen Böschungen der BAB 7 und der bestehenden baulichen Anlagen in diesem Bereich bereits kein natürliches Landschaftsbild mehr vorhanden ist.

Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Vermeidung von Eingriffen und zum Ausgleich möglicher Versiegelung bei und dienen so der Sicherung und Verbesserung der Lebensbedingungen der Arten und Lebensgemeinschaften. Insgesamt betrachtet werden die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet vollständig kompensiert.

#### **5. Altlasten**

Innerhalb des Planänderungsbereichs sind zwar schädliche Bodenveränderungen bisher nicht nachgewiesen, jedoch besteht aufgrund der Vornutzung durch einen Gartenbaubetrieb, in dem mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, sowie aufgrund einer seinerzeit vorhandenen Eigenverbrauchstankstelle der Verdacht auf solche Veränderungen, so dass ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen wird.

#### **6. Kosten**

Da der Planänderungsbereich bereits ausreichend erschlossen ist und die Bebauung einschließlich der notwendigen zusätzlichen Verkehrsflächen durch Privatinvestitionen finanzierbar ist, entstehen der Stadt keine Kosten im Sinne von § 123 ff. BauGB.



## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Planung kann ohne bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB realisiert werden.

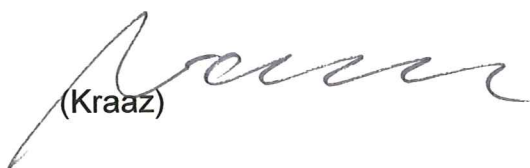
## 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.09.1991
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.01.1993 -10.02.1993
Öffentliche Auslegung und Erörterung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnG)	05.02.1993 -18.02.1993
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.04.1999 -06.05.1999
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.10.2001 -05.11.2001

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

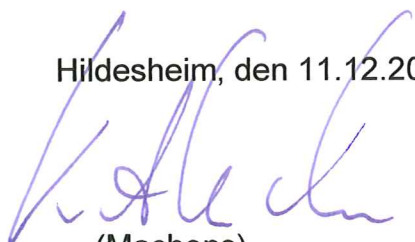
Hildesheim, 05.11.2001

Im Auftrage

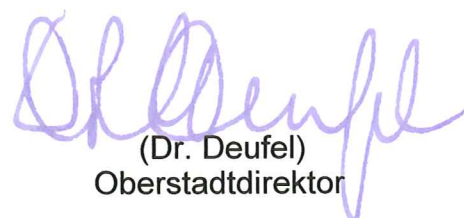
  
(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 10.12.2001 den Bebauungsplan HO 48, 3. Änderung "Stadtfeld-Ost" mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Hildesheim, den 11.12.2001

  
(Machens)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor

## **Anlage zur Begründung**

der 3. Änderung des Bebauungsplans HO 48 „Stadtfeld-Ost“

### **ERMITTLUNG DER SCHALLIMMISSIONEN** (gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“)

#### **1. AUSGANGSSITUATION**

Durchschn. tägl. Verkehrsstärke  
(Prognosewert)

DTV = 80.000 Kfz/24 h

Maßgebender Lkw-Anteil

tagsüber  
nachts

$P_T = 25 \%$

$P_N = 45 \%$

Maßgebende stündliche  
Verkehrsstärke (Tab. 4)

tagsüber (06.00 – 22.00)  $M_T = \underline{4.800 \text{ Kfz}}$

nachts (22.00 – 06.00)  $M_N = \underline{1.120 \text{ Kfz}}$

#### **2. MITTEILUNGSPEGEL**

(Bild 3)

tagsüber

$L_{mT} = \underline{79 \text{ dB(A)}}$

nachts

$L_{mN} = \underline{76 \text{ dB(A)}}$

#### **3. ORIENTIERUNGSWERTE FÜR GE-GEBIETE**

tagsüber

65 dB(A)

nachts

55 dB(A)

#### 4. BEURTEILUNGSPEGEL

##### 4.1 Pegelminderung $L_z$ durch Lärmschutzwand (Bilder 10 – 12)

	im Erdgeschoss	Dachgeschoss
a =	15,0 m	15,0 m
b =	73,0 m	15,0 m
$h_{\text{eff}}$ =	3,6 m	2,8 m
k =	316,0 m <sup>2</sup>	252,0 m <sup>2</sup>
z =	0,5	0,31
$L_z$ =	<u>15,5 dB(A)</u>	<u>13,5 dB(A)</u>

##### 4.2 Pegelminderung $L_s$ durch Abstand (Bild 19)

im Erdgeschoss	Dachgeschoss
<u>6,5 dB(A)</u>	<u>7,0 dB(A)</u>

##### 4.3 Beurteilungspegel $L_r$

	im Erdgeschoss	Dachgeschoss
tagsüber $L_{rT}$ =	57 dB(A)	58,5 dB(A)
nachts $L_{rN}$ =	54 dB(A)	55,5 dB(A)

#### 5. Überschreitung der Orientierungswerte

	im Erdgeschoss	Dachgeschoss
tagsüber	0	0
nachts	0	0,5 dB(A)