



Stadt Hildesheim

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HN 299 „GEWERBEGEBIET MÜNCHEWIESE“**

## **Inhaltsübersicht**

1. Allgemeines	Seite 2
1.1 Lage des Plangebiets	Seite 2
1.2 Vorhandene Nutzung und Nachbarschaft	Seite 2
1.3 Eigentumsverhältnisse	Seite 2
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	Seite 2
2. Städtebauliche Zielsetzungen	Seite 2
3. Planinhalt	Seite 3
3.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	Seite 4
3.4 Verkehrsflächen	Seite 4
3.5 Erschließung	Seite 5
3.6 Öffentliche Grünflächen	Seite 5
3.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen	Seite 5
3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 6
4. Auswirkungen auf die Umwelt	Seite 6
4.1 Grünordnungsplanung	Seite 6
4.2 Schalltechnisches Gutachten	Seite 6
4.3 Altlasten	Seite 7
5. Umweltbericht	Seite 7
6. Finanzielle Auswirkungen	Seite 7
7. Flächenbilanz	Seite 7
8. Bodenordnende Maßnahmen	Seite 7
9. Verfahren	Seite 8

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Der Bereich der ehemaligen Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne ist Teil der Nordstadt Hildesheims. Das Plangebiet wird im Norden durch die Mastbergstraße, im Osten durch die Steuerwalder Straße begrenzt. Im Süden grenzt der Bereich an den Bischofskamp und im Westen an die Münchwiese.

### **1.2 Vorhandene Nutzung und Nachbarschaft**

Das Plangebiet ist derzeit zum großen Teil ungenutzt, zum Teil sind schon gewerbliche Nachnutzungen der ehemaligen Kasernengebäude vorhanden. Der östliche Bereich ist geprägt durch mehrgeschossige ehemalige Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude parallel zur Steuerwalder Straße. In zwei von diesen Gebäuden hat sich bereits die Zentrale Kriminalinspektion der Polizeidirektion Göttingen niedergelassen.

Die nördliche Nordstadt ist geprägt von Industriegebieten am Hafen und Gewerbeflächen nördlich des Lerchenkamps sowie am Cheruskerring und an der Münchwiese. Im Bereich westlich der Steuerwalder Straße liegen Schulen und mehrere Nahversorgungseinrichtungen.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Hildesheim. Einige sind bereits an Nachnutzer veräußert.

### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet der ehemaligen militärischen Nutzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Zukünftig soll im Flächennutzungsplan für den Bereich zwischen Münchwiese, Mastbergstraße und Steuerwalder Straße gewerbliche Baufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt werden.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Die Stadt Hildesheim stellt den Bebauungsplan HN 299 mit dem Ziel auf, für die im Jahre 2003 aufgegebene Kaserne eine sinnvolle Nachnutzung zu verwirklichen. Hier bietet sich an, im nördlichen Stadtgebiet ein Angebot an Gewerbe- und Mischgebietsflächen mit guter infrastruktureller Anbindung zu schaffen.

Die Entwicklung des Gewerbe- und Mischgebietes soll durch Umnutzung des Gebäudebestandes für Büro-, Verwaltungs- und Gewerbenutzung, im südwestlichen Teil ggf. auch für Wohnnutzung geschehen. Der Aufbau einer neuen, leistungsfähigen inneren und äußeren Erschließung des Gebietes trägt zur Stabilisierung des Gewerbeflächenangebotes im nördlichen Stadtbereich bei. Folgende Kriterien sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen:

- Realisierung einer neuen Anbindung von der Münchwiese aus
- Verbesserung / Schaffung einer neuen inneren Erschließung
- Staffelung der Nutzung in Misch- und Gewerbegebiet
- Erhalt und Weiterentwicklung der wichtigsten Grünstrukturen und Einzelbiotope

- Nachweis der Vermeidung und des Ausgleichs bei Eingriffen in Natur und Landschaft durch einen grünordnerischen Fachbeitrag und Verankerung der Maßnahmen im Bebauungsplan, soweit sie im Stadtgebiet durchgeführt werden

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem Ziel der Planung folgend werden Gewerbe- und Mischgebiete gemäß § 8 und § 6 BauNVO festgesetzt. Da die in der Nähe vorhandene Wohnbebauung am Bischofskamp hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Emissionen aus dem Gewerbegebiet zu berücksichtigen ist, werden in dem südöstlichen Planbereich Flächen für ein Mischgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung werden in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Nutzungen zugelassen, deren flächenbezogene Schallleistung 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht übersteigt. Für das Mischgebiet soll eine maximale Schall-Immission von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts zulässig sein.

Im Mischgebiet werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen: Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die mit diesen Einrichtungen verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen, vor allem im Hinblick auf die an der Steuerwalder Straße vorhandenen Ladengeschäfte und die benachbarten Schulen, verhindert werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden durch ihre Flächeninanspruchnahme und ihr Erscheinungsbild den Charakter des Mischgebietes als Wohn- und Bürostandort stören und werden deshalb ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen, sofern sie nicht im Zusammenhang mit Produktions- und Serviceleistungen der Betriebe stehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt vermieden werden.

Auf der mit GE2 bezeichneten, im Osten des Plangebietes gelegenen Fläche sind nur die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zulässig, um diesen Bereich des Plangebietes für höherwertige Gewerbenutzungen zu sichern. Die ehemaligen Mannschaftsgebäude eignen sich besonders für diese Nutzungen.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen reinen Lagerplätze und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in dem angestrebten Umfeld aus höherwertigen Gewerbebetrieben und Verwaltungsgebäuden störend wirken würden. Die verfügbaren Flächen für Gewerbeansiedlungen sollen für produzierende, verarbeitende und reparierende Gewerbebetriebe reserviert bleiben. Ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an anderen Standorten zulässig sind, wird dadurch vermieden.

Im Gewerbegebiet GE3 wurde aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit bereits eine Fläche für einen Lebensmitteldiscounter veräußert und für diese Nutzung eine Baugenehmigung erteilt. Es wird sich dabei um die Verlagerung eines Ladens handeln, der zurzeit auch in einem Gewerbegebiet liegt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch zulässige Höhen über NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO) im Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und einer Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die maximale Höhenfestsetzung erfolgt, um sicherzustellen, dass keine Gebäude errichtet werden, die unangemessen hoch aus der Stadtsilhouette herausragen. Die natürlichen Geländehöhen im Plangebiet betragen 80 m bis 85,5 m ü. NN. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im nordwestlichen Bereich auf 98 m ü. NN und im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf bis zu 103 m ü. NN festgelegt. Im Bebauungsplanbereich können damit maximal 15 m hohe Bauten errichtet werden. Dies entspricht den Festsetzungen auch in anderen Hildesheimer Gewerbegebieten der letzten 15 Jahre. Die Gebäudestruktur kann somit so geordnet werden, dass sie dem heute üblichen Bedarf gerecht wird.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO. In den Teilen, die durch besonders wertvollen Baumbestand und ausgeprägte Grünflächen charakterisiert sind, wird eine geringere Ausnutzung festgesetzt (GRZ 0,6). Dasselbe gilt für die Teilflächen, auf denen die mehrgeschossigen ehemaligen Mannschaftsgebäude stehen. Dort kann durch die geringere Ausnutzung die Einbettung in die vorhandene Grünflächenausstattung erhalten bleiben. Im Mischgebiet soll aus denselben Gründen eine unterhalb der Höchstgrenze des § 17 BauNVO festgesetzte GRZ von 0,4 gelten.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (III) orientiert sich entlang der Steuerwalder Straße am Bestand der Mannschaftsgebäude, die nach Sanierung voraussichtlich als Büro- und Verwaltungsgebäude zu nutzen sind. Im übrigen Bereich werden die in Gewerbegebieten üblicherweise zulässigen II Geschosse zugelassen.

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

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit Ausnahme der Gebäudelänge, die keiner Beschränkung unterliegt. Dadurch wird den bauwilligen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke eröffnet.

Entlang der inneren Erschließungsstraßen ist eine Baugrenze von 3 m einzuhalten. Dieser Abstandstreifen ist flächendeckend mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen bzw. naturnahen Wiesen zu je 50 % zu bepflanzen. Hierdurch wird eine Abschirmung der Bebauung und ein einheitliches Zurücktreten der Bebauung vom Straßenraum erreicht. Notwendige Zufahrten können zugelassen werden.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Das Gebiet wird über je eine Anbindung an die Steuerwalder Straße und die Münchwiese erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Haupterschließungsstraße zwischen den beiden äußeren Anschlusspunkten Steuerwalder Straße und Münchwiese mit 11,70 m breiter Verkehrsfläche inklusive einseitigem Gehweg und einseitigem begrüntem Parkstreifen sowie durch eine 6,50 m breite Ringstraße mit einseitigem Gehweg, die als Einbahnstraße zu befahren sein wird.

Im Straßenraum werden 38 öffentliche Stellplätze entlang der Haupterschließungsstraßen des Gebiets eingerichtet. Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen der NBauO auf privaten Grundstücken herzustellen.

Für den ÖPNV besteht an der Steuerwalder Straße bereits eine Haltestelle. Im Einmündungsbereich an der Münchwiese wird eine weitere Haltestelle realisiert. Durch das Gebiet soll kein Busverkehr geleitet werden.

Entlang der Steuerwalder Straße sowie entlang der Münchwiese verläuft ein bestehender Radweg. Die Verbindung zwischen diesen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radwegen soll nicht durch das Gebiet, sondern nach wie vor über den südlich des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg geschehen.

### **3.5 Erschließung**

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI), die das Gebiet neu erschließt. Für die Sicherung der Stromversorgung ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Diese wird im Bebauungsplan in der Nähe zur Einmündung Münchwiese festgesetzt.

Die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser werden in den neu geplanten Straßenräumen liegen. Teilweise können bestehende Kanäle weitergenutzt werden. Zur Sicherung eines neuen Kanals auf einem zukünftig privaten Grundstück ist ausgehend von der Sackgasse am ehemaligen Sportplatz bis zur Münchwiese ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hildesheim im Bebauungsplan festgesetzt.

Wegen des bindigen Bodens ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet kaum möglich. Auf jedwede Form der Versickerung sollte auch wegen der teilweisen Belastung der Böden mit umweltschädigenden Stoffen verzichtet werden. Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist daher aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Hildesheim erforderlich. Durch Einbau von Stauraumkanälen wird der Abfluss des anfallenden Regenwassers aus dem Gebiet geregelt.

### **3.6 Öffentliche Grünflächen**

Im zentralen Bereich am ehemaligen Exerzierplatz und entlang der ehemaligen Mannschaftsgebäude werden zur Erhaltung der Grünstruktur mit prägenden Großbäumen bereits bestehende Grünflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die hier vorhandenen Bäume strahlen eine Atmosphäre aus, die dem Gebiet einen positiven Charakter verleiht, der durch diese Festsetzung gewahrt bleiben soll.

### **3.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen**

Zur Sicherung des prägenden Baumbestandes werden besonders wertvolle Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Um eine angemessene Durchgrünung des zukünftigen Gewerbegebietes zu erreichen, sowie einen notwendigen Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt zu gewährleisten, werden für die Grundstücksflächen Festsetzungen zum Erhalt von einzelnen Bäumen und zum Anpflanzen von neuen Bäumen getroffen.

Demgemäß ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textliche Festsetzungen Nr. 10). Bestehende Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Um ein artgerechtes Wachstum der Bäume zu ermöglichen, wird für die Bäume auf Privatgrundstücken festgesetzt, dass im Stammbereich eine unversiegelte Fläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorhanden sein muss.

Innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete ist entlang der Erschließungsstraßen eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Notwendige Zufahrten sind zulässig.

Die Bepflanzung richtet sich nach der dem grünordnerischen Fachbeitrag anliegenden Pflanzliste.

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

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden im Zusammenhang mit besonderem Biotop- und Artenschutz folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung von einzelnen zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Bäumen und von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Bedingte Festsetzung des Ausgleichs für Eingriffe in den bisherigen Löschteich nach Maßgabe des Pkt. 6.6 des Grünordnerischen Fachbeitrags

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

### **4.1 Grünordnungsplanung**

Die Realisierung des Bebauungsplans greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden.

Nach Feststellung des Fachbereichs Stadtplanung und Stadtentwicklung in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hildesheim werden die Flächen der ehemaligen Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne zum überwiegenden Teil als innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB angesehen. Von der Erstellung eines Grünordnungsplanes wurde daher abgesehen und statt dessen ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, der den Bestand kartiert und Vorschläge zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft macht.

Die aufgrund der Bilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrags ermittelten notwendigen Ausgleichsmaßnahmen müssen im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Ein Teil des Ausgleichs soll durch eine Maßnahme zur Aufwertung des ehemaligen Munitionsdepots südlich der Giesener Berge zum Fledermausquartier und der Übererdung von ehemaligen Asphaltstraßen am Munitionsdepot geschehen. Hierüber ist ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Hildesheim und der Paul-Feindt-Stiftung abgeschlossen worden, der im Einzelnen regelt, welche Maßnahmen durchgeführt werden.

Sollte die Übererdung des ehemaligen Munitionsdepots nicht zum Tragen kommen, wird die Paul-Feindt-Stiftung eine 1,5 ha große Fläche am Gallberg ankaufen und entsprechend den Vorgaben des Grünordnerischen Fachbeitrags von Intensivackerfläche in Extensivgrünland umwandeln.

### **4.2 Schalltechnisches Gutachten**

Der TÜV Nord Umweltschutz hat in seinem Gutachten zum Bebauungsplan HN 299 „Gewerbegebiet Münchwiese“ die vorhandene Lärmbelastung und die durch ein Gewerbegebiet zusätzlich auftretende Schallimmission in dem Gebiet dargestellt. Danach ergeben sich

keine schalltechnischen Bedenken gegen die Ausweisung eines Gewerbe- / Mischgebiets auf dem Gelände der ehemaligen Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne, sofern für die Teilflächen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt werden:

Gewerbegebiet (GE)	tags	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts	45 dB(A)/m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	tags	55 dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts	40 dB(A)/m <sup>2</sup>

### **4.3 Altlasten**

Das Büro Pelzer und Partner hat im Auftrag der Stadt Hildesheim im Jahr 2007 eine Erhebung auf dem Grundstück durchgeführt. Danach ist mit einem großflächigen Altlastenrisiko auf das gesamte Gelände bezogen nicht zu rechnen. Aufgrund der langjährigen Nutzung ist jedoch an bestimmten „Hot Spots“ (Fahrzeughallen, Tankstelle, Betriebsstofflager, im Bereich des Ölschadens beim Erdtank, Wartungshallen) mit Belastung durch Ausgasungen bzw. Bodenverunreinigungen zu rechnen. Diese sind im Falle von Bauarbeiten an den entsprechenden Stellen auszubauen und fachgerecht zu entsorgen. Eine Grundwassernutzung ist aufgrund nicht auszuschließender Belastungen nur eingeschränkt möglich und bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Hildesheim anzuzeigen.

### **5. Umweltbericht**

Der Umweltbericht als Anlage zu dieser Begründung wurde von Landschaftsarchitekt Uwe Michel erstellt und legt die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten des Erwerbs und der Erschließung werden von der Stadt Hildesheim getragen. Es entstehen Kosten von insgesamt ca. 3.040.000 €, die sich aus Kosten für den Grunderwerb, Planungskosten und Aufwendungen für notwendige Gutachten sowie für naturschutzrechtlichen Ausgleich zusammensetzen.

Durch den schrittweisen Verkauf der Flächen an die neuen Nutzer kann dieser Betrag refinanziert werden.

### **7. Flächenbilanz**

Das Gelände der ehemaligen Dr.-Julius-Schoeps-Kaserne hat eine Gesamtfläche von 15,4 ha. Davon entfallen nach Umsetzung der Bauleitplanung auf

Gewerbegebietsflächen	122.320 m <sup>2</sup>
Mischgebietsflächen	16.964 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.236 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	12.134 m <sup>2</sup>

### **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Das Vorhaben kann ohne bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

## 9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.02.2005
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	07.01.2005 - 09.02.2005
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21.02.2005 - 18.03.2005
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	15.10.2007
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	26.10.2007 - 30.11.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.10.2007 - 29.11.2007
Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	17.01.2008 - 21.01.2008

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

Hildesheim, 05.02.2008

Im Auftrage

*gez. Warnecke*

(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 03.03.2008 den Bebauungsplan HN 299 mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Hildesheim, 10.03.2008

*gez. Machens*

..... (L.S.)  
(Machens)  
Oberbürgermeister