

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BA 174.1 „AM UNSINNBACH“

1. Allgemeines

1.0 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Bavenstedt. Die Nordgrenze des Geltungsbereichs bildet der südliche Uferrand des Unsinnbachs, die westliche Grenze bildet der Schwarze Weg, die östliche Grenze verläuft am Ostrand des Grundstücks Am Bache 1 und die südliche Grenze läuft entlang der südlichen Gebäudekante Schwarzer Weg 10. Diese Linie bietet sich an, da hier im Urplan eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung verläuft.

1.1 Vorhandene Nutzung

Im überwiegenden Teil des Plangebiets befinden sich Gewerbebetriebe, deren Gebäude zum Teil leer stehen. Lediglich am östlichen Rand wird ein Grundstück des allgemeinen Wohngebiets mit einem darauf platzierten Einfamilienwohnhaus mit erfasst.

Südlich schließt gewerbliche Nutzung an das Plangebiet an. Nördlich befindet sich überwiegend Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim im nördlichen Bereich als gemischte und im südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche bleibt wie in der Urfassung Gewerbegebiet bzw. allgemeines Wohngebiet. Sie ist relativ klein und enthält durch die beiden festgesetzten Nutzungsarten doch das Prinzip der Nutzungsmischung. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt. Aus diesem Grund wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wie bereits in der Urfassung des Plans entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die gewerblich genutzte Fläche entlang des Unsinnbachs soll neu geordnet werden. Ziel ist es die bebaubaren Flächen sowie die Ausnutzung im Gewerbegebiet einheitlicher zu strukturieren. Dabei soll unter anderem auch unter Rücksichtnahme auf den gesetzlich definierten Gewässerrandstreifen entlang des Unsinnbachs die Baugrenze begradigt werden. Ein Teil der öffentlichen Straße ist für die Erschließung nicht mehr notwendig; er soll nun aufgegeben und dem Gewerbegebiet zugeordnet werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden weitestgehend unverändert aus dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Die Art der Nutzung in dem Geltungsbereich bleibt wie zuvor Gewerbegebiet bzw. allgemeines Wohngebiet. Die näheren Bestimmungen zum Immissionsschutz, die die Nutzungsart konkretisieren, werden unverändert aus der Urfassung übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in einem Teilbereich der als GE 3 bezeichneten Fläche geringfügig reduziert. Entlang des Unsinnbachs ist es nicht erforderlich die Dreigeschossigkeit beizubehalten, da das einzige hier vorhandene dreigeschossige Gebäude abgebrochen werden soll. Wie in den anderen Gewerbeflächen des Geltungsbereichs werden daher auch hier zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Demzufolge ändert sich die bestehende Geschossflächenzahl von 2,0 auf 1,8.

Im Übrigen bleiben die Ausnutzungsziffern im Geltungsbereich unverändert.

In dem gewerblich genutzten Bereich entlang der öffentlichen Straße gab es im Urplan eine als Gewerbegebiet genutzte Fläche mit einer geringeren Ausnutzung. Durch den Wegfall der Straße ist diese Einschränkung nun nicht mehr notwendig. Dieser Teilbereich des Gewerbegebiets wird dem übrigen Gewerbegebiet im Maß der baulichen Nutzung angeglichen.

Nach wie vor sind in den Gewerbegebieten folgende Branchen von Einzelhandelsbetrieben und Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, unzulässig:

- Betriebe der Nahrungsmittelbranche
 - Bau- und Heimwerkermärkte
 - Betriebe zum Verkauf von Textilien und Lederwaren (Bekleidung, Schuhe)
- (textliche Festsetzung Ziff. 9).

Die Festsetzungen für das Grundstück Am Bache 1 werden gleich bleibend aus dem Bebauungsplan BA 174.1 übernommen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Bauhöhen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden teilweise aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen. Im Norden berücksichtigen sie den Gewässerrandstreifen von 5 m gemäß § 91 a Abs. 2 Satz 2 NWG auch dort, wo sich heute noch Gebäude befinden. Die Gebäude, die in diesen Gewässerrandstreifen hineinragen, genießen Bestandschutz. Sollten sie daher einmal abgebrochen werden, muss der Abstand von 5 m zum Unsinnbach zugunsten des Gewässerrandstreifens eingehalten werden. Die im östlichen Teil des Änderungsbereichs liegenden Gebäude werden binnen kurzer Zeit von der Firma Löseke abgebrochen. Am östlichen Rand des Gewerbegebiets wird unter Rücksichtnahme auf die Wohnbebauung und den hier vorhandenen Kanal ein Baugrenzenabstand von 5 m gewählt.

Die nun im Norden auf der Fläche GE 3 festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der bisher bestehenden geschlossenen Bauweise. Lediglich die Gebäudelänge wird nicht mehr beschränkt (textliche Festsetzung Ziff. 8). Diese regelt sich durch die einzuhaltenden Baugrenzen und Grenzabstände.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen werden unverändert aus der Urfassung übernommen.

3.3 Festsetzung zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

Die bestehende Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wird unverändert aus der Urfassung übernommen. Gemäß Ziff. 11 der textlichen Festsetzungen sind auf einer An- oder Aufschüttung von 2 m Höhe - bzw. 1 m Höhe bei Flächen zum Anpflanzen unter 4 m Breite -, die der Gestaltung des Ortsbilds dient, flächendeckend heimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 30 m² sind mindestens 20 hochwüchsige Sträucher anzupflanzen.

Um eine angemessene Durchgrünung im Plangebiet sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist (textliche Festsetzung Ziff. 11 Satz 1). Die Wahl des Standorts bleibt dem Bauherrn überlassen. Vorzugsweise sind diese Bäume aber in Straßenraumnähe anzuordnen, da sie sich dort eher positiv auf das Ortsbild auswirken.

An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind hochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziff. 11 Satz 3). Diese Bäume werden auf die Anzahl der nach der textlichen Festsetzung Ziff. 11 Satz 1 anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Die gemäß Satz 1 bis 3 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Die festgesetzten Standorte zur Erhaltung von Bäumen sind überwiegend aus der Urfassung übernommen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um eine Erhaltung auf Dauer zu gewährleisten, müssen im Stammbereich der Bäume jeweils 20 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

3.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Um den Vorschriften über Gewässerrandstreifen zu entsprechen, werden innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen von 5 m Breite neben dem Unsinnbach bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziff. 13).

3.5 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke bleibt im vorhandenen Umfang nach wie vor gesichert. Die Planstraße wird verkürzt und endet ohne eine Wendemöglichkeit, da auf dem einzigen Grundstück, für das die Planstraße noch erforderlich ist, selbst die Möglichkeit zum Wenden besteht.

Die öffentlichen Parkplätze an der Einmündung in die Stichstraße bleiben unverändert erhalten.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal war einerseits durch ein Leitungsrecht gesichert, andererseits lag er unter der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Da diese nun aufgegeben wird und die Fläche in das Gewerbegebiet integriert wird, wird der Kanal auch hier durch ein Leitungsrecht gesichert.

3.6 Immissionsschutz

Die Nutzungen im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung haben sich nicht verändert. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz gleich bleibend aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

4. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten. In Zusammenhang mit dem Abbruch der baulichen Anlagen und der Vorbereitung des Grundstücks für eine neue Nutzung wird eine Lösung zum adäquaten Umgang mit möglichen Bodenbelastungen zu finden sein.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten. Der Aufwand zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche reduziert sich im Vergleich zur Urfassung. Bei dem Eigentumsübergang bisheriger Verkehrsfläche an die Firma Löseke können gegebenenfalls Einnahmen erzielt werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung oder Grenzregelungen i. S. des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

7. Umweltbericht

7.1 a Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Im Plangebiet befinden sich leer stehende Gebäude eines ehemaligen Gewerbebetriebs, die keiner neuen Nutzung mehr zugeführt werden können. Der südlich angrenzende Papier verarbeitende Betrieb hat diese Fläche bereits erworben, kann sie aber erst sinnvoll nutzen, wenn sie in das Betriebsgrundstück integriert ist.

Dazu ist es erforderlich, eine festgesetzte, aber bisher noch nicht ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche aufzugeben; dazu bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Die Bebauungsplanänderung dient damit der Revitalisierung einer gewerblichen Branche.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zum Immissionsschutz sollen unberührt bleiben. Hinsichtlich des Gewässerrandstreifens am Unsinnbach werden Verbesserungen im Sinne des Umweltschutzes angestrebt.

7.1 b Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Gemäß § 91 a Abs. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) ist am Unsinnbach ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab der Böschungsoberkante zu berücksichtigen, da der Unsinnbach als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft ist. Im Sinne des Umweltschutzes ist es geboten, im Bereich des Gewässerrandstreifens den Grünbestand zu sichern und bei Veränderungen hinsichtlich natürlicher Funktionen Verbesserungen zu bewirken.

Der Landschaftsplan der Stadt Hildesheim enthält in Karte Nr. 11 „Zielkonzept“ die Darstellungen „Erhalt und Entwicklung naturnaher Fließgewässer, Verbesserung der Gewässergüte“ sowie „Naturnahe Gestaltung von Gewerbe- und Industriegebieten und Einbindung in die Landschaft“. Karte Nr. 12 „Maßnahmenkonzept“ enthält die Darstellung „Renaturierung und Entwicklung der Fließgewässer für den Biotopverbund und als

Grünzüge“ (Unsinnbach) und „Durchgrünung von Industriegebieten, Gewerbeparks ...“. Im Textband finden sich unter den Kennziffern 1.5.4 und 2.4.6 weitere Erläuterungen.

Aus fachplanerischer Sicht ist daher der Unsinnbach in seiner Funktion für den Biotopverbund und als Grünverbindung sowie für die Erhaltung und Entwicklung des Gehölzbestandes bedeutsam für die Bauleitplanung.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2 a Bestandsaufnahme

Seitens des Fachbereichs Stadtplanung und Stadtentwicklung und der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Bestandsaufnahme durch Ortsbesichtigung durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die vorhandenen größeren Laubbäume (Eschen, Eichen, Kastanien, eine Linde, ein Ahorn und ein Walnussbaum) auf ihre Erhaltenswürdigkeit hin geprüft.

Aufgrund der bestehenden Bebauung, der Erhaltung bestimmter Wertgehölze und der geplanten Sicherung des Gewässerrandstreifens sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine zusätzlichen biologischen Bestandserfassungen erforderlich, da bei Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Naturschutzbelange voraussichtlich keine wesentlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7.2 b Prognose

Durch diesen Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da Art und Maß der baulichen Nutzung aufgrund der bestehenden Bebauungspläne in gleicher Weise zulässig waren. Vielmehr sind sogar positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Es werden Entsiegelungen und Schutz vor Versiegelung und Bodenverdichtung vorgesehen. Nach Abbruch der baulichen Anlagen und Beseitigung vorhandener Befestigungen, die in den vorgesehenen Gewässerrandstreifen hineinragen, wird der Bestandsschutz entfallen.

7.2 c Geplante Maßnahmen

Um der Bedeutung des Fließgewässerschutzes im Gewerbegebiet und damit dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, wird zumindest der wasserrechtliche Gewässerrandstreifen vor neuer Bebauung geschützt.

Die bestehende Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wird unverändert aus der Urfassung übernommen. Außerhalb dieser Fläche ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Die Standorte zur Erhaltung von Bäumen sind überwiegend aus der Urfassung übernommen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind hochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen.

Durch Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen kann das landschaftsplanerische Ziel der Durchgrünung erreicht werden. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um eine Erhaltung auf Dauer zu gewährleisten, soll der Stammbereich der Bäume jeweils mindestens 9 m² bzw. 20 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

7.2 d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dieser Änderung des Bebauungsplans bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Weitergehendere Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbedingungen sind nicht finanzierbar. Anderweitige Planungen kommen aus wirtschaftlicher Sicht nicht in Betracht. Dennoch wirken sich die geplanten Maßnahmen positiver auf die Umwelt aus als die nach dem Urplan zulässigen Eingriffe.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3 a Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Da es sich hier lediglich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, bei der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, bedurfte es keiner besonderen technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.

7.3 b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Da bei der Durchführung des Bauleitplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, besteht kein Bedarf an intensiver Überwachung. Es soll aber mindestens ein Mal jährlich überprüft werden, ob die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen beachtet werden.

7.3 c Zusammenfassung

Durch die Neustrukturierung des Gewerbegebiets ergibt sich die Möglichkeit positiven Einfluss auf die Umwelt bezüglich des Unsinnbachs zu nehmen. Hierzu zählen ein durchgehender 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang des Unsinnbachs, anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und Flächen im Stammbereich dieser Bäume, die unversiegelt sein müssen und vor Bodenverdichtung zu schützen sind.

Dem landschaftsplanerischen Ziel der Durchgrünung kann durch die geplanten Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen der Bäume näher gekommen werden. Es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8. Verfahren

Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

12.07.2004 – 06.08.2004

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
(§ 4 Abs. 1 BauGB (2004))

26.07.2004 - 06.08.2004

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

05.10.2004 - 04.11.2004

Beteiligung der Behörden
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

01.10.2004 - 08.11.2004

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

Hildesheim, 10.11.2004

Im Auftrage


(Pülz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 13.12.2004 beschlossen.

Hildesheim, den 17.12.2004



(Dr. Kumme)
Oberbürgermeister



In Vertretung



(Kulenkampff)
Erster Stadtrat