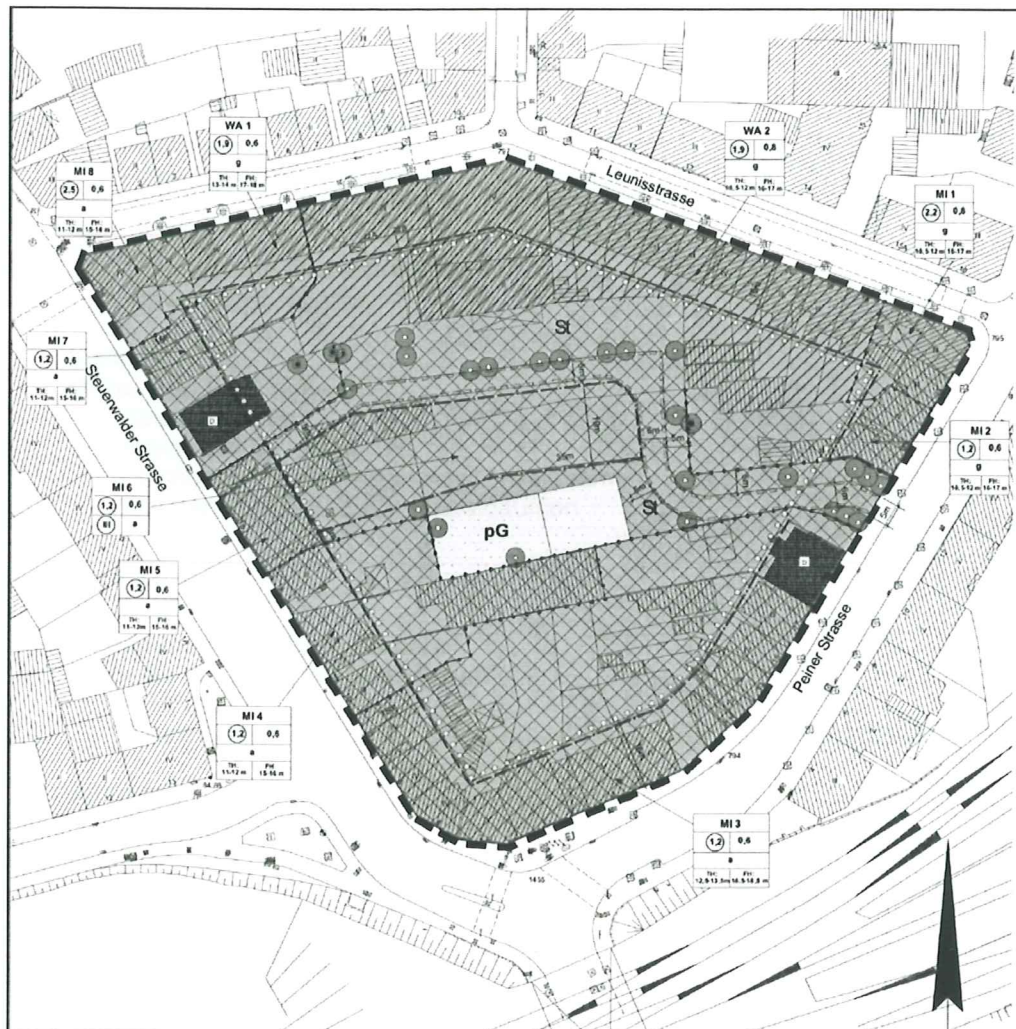


# Begründung zum Bebauungsplan HN 260

und zu den  
Örtlichen Bauvorschriften

Zwischen Leunisstraße,  
Peiner Straße und Steuerwalder Straße



Stadtteil Nordstadt  
Sanierungsgebiet „Südliche Nordstadt“  
Stadt Hildesheim

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN UND GEBIETSABGRENZUNG</b>	<b>1</b>
2.1	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	1
2.2	Vorhandene Nutzung/Nachbarschaft	1
2.3	Bedeutung der Baufläche für Natur- und Landschaft	1
2.3.1	Vegetation	1
2.3.2	Grundwasser	2
2.4	Eigentumsverhältnisse	2
2.5	Grundlagen der Planung	2
2.5.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	2
2.5.2	Angrenzende Bebauungspläne	2
<b>3.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>3</b>
4.1	Art und Maß der Baulichen Nutzung	3
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	3
4.1.2	Mischgebiet	3
4.1.3	Höhe baulicher Anlagen	4
4.2	Bauweise	4
4.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.2.2	Abweichende Bauweise	4
4.3	Verkehr	4
4.4	Grün- und Freiflächen	5
4.4.1	Kinderspielplatz	5
4.4.2	Private Grünflächen	5
4.4.3	Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen	5
4.4.4	Flächen zum Erhalt von Einzelbäumen	5
<b>5.</b>	<b>UMWELTSCHUTZ</b>	<b>6</b>
5.1	Immissionssituation - Verkehr	6
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	6
5.2.1	Artenschutz	7
5.2.2	Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen	7
5.3	Altlasten	7
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
7.1	Begrünung von Stellplatzflächen	8
<b>8.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE/FLÄCHENBILANZ</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN FÜR DIE STADT</b>	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>9</b>



## **1. Planungsanlass**

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 30.9.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes HN 260 für das Plangebiet zwischen Leunisstraße, Peiner Straße und Steuerwalder Straße beschlossen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des seit dem 4.6.1986 förmlich festgesetzten und rechtskräftigen Sanierungsgebiet „Südliche Nordstadt“.

Nach Aufgabe von gewerblichen Nutzungen und Freilegung innenliegender Grundstücke durch Gebäudeabbruch im Zuge von Ordnungsmaßnahmen der Stadtsanierung, sollen die Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden, die den Zielen der Stadterneuerung entspricht.

Mit dem Bebauungsplan soll eine Neuordnung mittels einer angemessenen Nachverdichtung im Blockinnenhof zur Stärkung des Wohnens in der Nordstadt angestrebt werden.

## **2. Grundlagen und Gebietsabgrenzung**

### **2.1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Hildesheimer Nordstadt im Verkehrsdreieck von Peiner Straße und Steuerwalder Straße unmittelbar nördlich angrenzend an die Bahnflächen des Hildesheimer Bahnhofs und der dort vorhandenen DB-Gleise. Nach Norden wird es von der Leunisstraße abgeschlossen. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

**Im Norden:** die Straßenverkehrsfläche der Leunisstraße  
**Im Westen:** die Straßenverkehrsfläche der Steuerwalder Straße  
**Im Süden:** die Straßenverkehrsfläche der Steuerwalder Straße/Peiner Straße  
**Im Osten:** die Straßenverkehrsfläche der Peiner Straße

### **2.2 Vorhandene Nutzung/Nachbarschaft**

Das Plangebiet wird derzeit als Wohn- und Mischgebiet genutzt. Nach Teilaufgabe gewerblicher Nutzung im Innenbereich und Beseitigung einiger baulichen Anlagen prägt die Wohnbebauung den Charakter des Plangebietes. An der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze liegen am Blockrand dem Charakter eines Mischgebiets entsprechende Nutzungen mit gastronomischen Einrichtungen und Läden. Die Blockrandbebauung ist teilweise unvollständig. Vor allem an der Steuerwalder Straße liegen Baulücken oder niedriggeschossige Gebäude, die das Bild einer unvollständigen städtebaulichen Struktur wiedergeben.

### **2.3 Bedeutung der Baufläche für Natur- und Landschaft**

#### **2.3.1 Vegetation**

Das Plangebiet wird auf den Grundstücken als wohnungsnah Grünfläche, als Stellplatzfläche und tlw. zu gewerblichen Zwecken genutzt. Die Vegetation der Hausgärten spiegelt eine unterschiedliche Aneignung der Gärten wieder. Der Blockinnenbereich ist dort vollflächig versiegelt, wo er durch großflächige Stellplätze in Anspruch genommen wird. Das Dach eines größeren Gewerbebaus im Innenbereich wurde im Zuge der Stadterneuerung begrünt. Die ehemals gewerbliche genutzte Bauflächen im Innenbereich, deren Bausubstanz abgebrochen wurde, ist im Zuge der Sanierung durch einfaches Rasengrün eingegrünt worden. Die seinerzeit bereits vorhandenen Großbäume blieben erhalten. Fünf Großbäume erfüllen die Schutzkriterien der „Satzung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen (LB) in der Stadt Hildesheim“ und bedürfen im

Falle der Unvereinbarkeit mit der angestrebten Bebauung des Ersatzes. Die Vegetation im Blockinnenbereich bietet Lebensraum für Tierarten und wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

### **2.3.2 Grundwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen "Empfindlichkeiten" (Sickervermögen des Bodens) oder "Beeinträchtigungen" (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist im Besitz von Einzeleigentümern. Die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen übernommenen gewerblichen Bauflächen im Blockinnenbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Hildesheim.

### **2.5 Grundlagen der Planung**

#### **2.5.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Für die Stadt Hildesheim liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (wirksam seit dem 24. 11. 1979). Dieser stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Der Inhalt des Bebauungsplanes ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Aufgrund der konkret örtlichen Situation ist eine Reduzierung der Mischgebietsflächen entlang der Leunisstraße zu Gunsten von Wohnbauflächen städtebaulich angemessen und entspricht der konkretisierenden Aufgabe des Bebauungsplanes. Damit ist dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

#### **2.5.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Rechtskräftige Bebauungspläne sind in den angrenzenden Plangebiet und Baublöcken nicht vorhanden.

## **3. Städtebauliches Konzept**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Sanierungsgebiet Südliche Nordstadt. Nach förmlicher Festsetzung des Sanierungsgebietes am 27.1.1986, ließ die Stadt Hildesheim einen Sanierungsrahmenplan erarbeiten, der Grundlagen für das städtebauliche Konzept liefert. Aufgrund der in der Nordstadt vorfindlichen Nachfrage nach Wohnbauland, wird für den Blockinnenbereich über die Zielsetzungen des Rahmenplanes hinaus eine behutsame Nachverdichtung im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Bauflächen angestrebt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 260 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Verwirklichung folgender Ziele im Baublock Nummer 55 geschaffen werden:

- Behutsame Nachverdichtung im Blockinnenbereich zur Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil,
- Erhalt der überwiegend vorhandenen Blockstruktur mit Mischgebietsnutzungen entlang der Steuerwalder Straße und Peiner Straße und Wohnnutzungen entlang der Leunisstraße,
- Verbesserung der Möglichkeiten zur Sicherung der Wohnnutzungen am Blockrand
- Sicherung einer öffentlich zugänglichen Wegeverbindung durch den Block hindurch.



Um diese städtebaulichen Ziele zu sichern, trifft der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 und 98 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) auch Festsetzungen über die Gestaltung. Um die umweltschützenden Belange gem. § 1 a BauGB abzuwägen, wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet (s. Michel, Uwe, Grünordnerischer Fachbeitrag zum bebauungsplan HN 260 „Zwischen Leunisstraße, Peiner Straße und Steuerwalder Straße“, Hildesheim 2003).

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung**

Aus den städtebaulichen Zielsetzungen abgeleitet und den vorhandenen Nutzungen entsprechend wird für die Bebauung entlang der Steuerwalder Straße und der Peiner Straße einschließlich der bebauten, der zu bebauenden und unbebauten Bauflächen im Blockinnenbereich die Festsetzung als „Mischgebiet“ (MI) getroffen. Entlang der Leunisstraße wird aufgrund der vorherrschenden Nutzung die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) getroffen.

#### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden für das WA - Gebiet entlang der Leunisstraße entsprechend der gewachsenen und zu sichernden baulichen Strukturen festgesetzt. Es ergibt sich eine GFZ von 1,9 sowie eine GRZ von 0,6. Diese Werte überschreiten die gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstgrenzen erheblich. Für die Beurteilung der Festsetzungen ist § 17 Abs. 3 BauGB anzuwenden, nach dem in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 BauGB überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe es erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Mit den Festsetzungen werden innenstadtnahe Baugrundstücke in stadträumlich günstiger Lage mit Einbindung in vorhandene Infrastruktureinrichtungen in ihrer Funktion gestärkt. Darüber hinaus ist der Erhalt der Blockstruktur als ein besonderer städtebaulicher Grund anzuführen, der für das gesamte Sanierungsgebiet als Sanierungsgrundsatz gilt.

Für das Wohngebiet gilt zum Schutze des Wohngebietscharakters und zur Bestätigung der vorhandenen Struktur der Wohnbebauung, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstelle, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sein sollen (s. textliche Festsetzungen § 1 Nr. 1).

#### **4.1.2 Mischgebiet**

Für das Baugebiet zwischen der Steuerwalder Straße und Peiner Straße wird ein MI-Gebiet festgesetzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden durch die an einer angemessenen Bestandsentwicklung orientierten Festsetzung einer GFZ von 1,2 und einer GRZ von 0,6 ausgenutzt.

Für das Eckgrundstück Steuerwalder Straße/Leunisstraße wird auf der Grundlage des Bestandes eine GFZ von 2,5 bei einer GRZ von 0,6 festgesetzt (MI 8) und für das Eckgrundstück Peiner Straße/Leunisstraße wird auf der Grundlage des Bestandes eine GFZ von 2,2 bei einer GRZ von 0,8 festgesetzt (MI 1). Die Überschreitungen der Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO rechtfertigen sich aus den gleichen Gründen wie unter Ziffer 3.1 ausgeführt.

Die Baufenster orientieren sich an der Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung an der Steuerwalder Straße und der Peiner Straße. Im Blockinnenbereich wird im Zuge der Nachverdichtung eine innenliegende Baureihe ermöglicht, die die Größe des Baublockes ausnutzt.

Für die als Mischgebiet festgesetzten Flächen gilt zum Schutz der vorhandenen Struktur des umgebenden Gebietes, dass sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind (siehe Textliche Festsetzungen § 1 Nr. 2).

### **4.1.3 Höhe baulicher Anlagen**

Zur Sicherung der historischen Baustruktur wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Satz 2 BauNVO bzw. § 18 BauNVO in den Baugebieten MI 1, 2, 3, 4, 5, 7 und 8 und den Baugebieten WA 1 und 2 die Höhe baulicher Anlagen durch die zwingende Festsetzung einer Firsthöhe und einer Traufhöhe bestimmt [s. textliche Festsetzungen § 2 (1)]. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde aus den konkreten Vorgaben der vorhandenen Wohngebäude abgeleitet. Die Höhenbestimmung wird ebenfalls über textliche Festsetzungen festgelegt. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von dem angrenzenden Gehweg bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen [s. textliche Festsetzungen § 2 (2)]. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberkante zu messen [s. textliche Festsetzungen § 2 (3)].

## **4.2 Bauweise**

### **4.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen werden grundsätzlich für eine Gebäudetiefe von 15 bzw. 16 m festgesetzt. Diese Bebauungstiefe erlaubt es, an die vorhandenen Wohngebäude zum Blockinnenbereich hin ohne zusätzlichen planungsrechtlichen Regelungsbedarf, Balkone anzubauen, die im Sinne der Stadterneuerung wünschenswert sind.

Am Blockrand wird zur Sicherung der historischen Baustruktur eine Baulinie festgesetzt, an der gebaut werden muss. Die Baulinienfestsetzung ragt an den beiden größeren Einfahrtbereichen, die für die Erschließung der innenliegenden Bebauung und der dort tlw. bereits vorhandenen Stellplatzanlagen genutzt werden, auch entlang der vorhandenen Bebauung in den Block hinein. Sie soll im Einfahrtbereich Peiner Straße 18 und im Einfahrtbereich Steuerwalder Straße 18 die entstandene Torsituation auf Dauer städtebaulich sichern.

### **4.2.2 Abweichende Bauweise**

Aus der historischen Bebauungsstruktur mit der überwiegenden Blockrandbebauung ergibt sich der Grundsatz für das Bebauungsplanverfahren, den geschlossenen Blockrand zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zu konkretisieren. Aus diesem Grund wird entlang der Leunisstraße einschließlich des Eckgrundstückes an der Peiner Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dieser Vorrang soll auch an den aufgrund der historischen gewerblichen Nutzung im Blockinnenhof an der Steuerwalder Straße und der Peiner Straße vorhandenen größeren Einfahrtbereichen und bei den im Grenzabstand errichteten Einzelgebäuden im Blockrand in den südlichen MI-Gebieten aufrecht erhalten werden. Um also auch in Zukunft eine möglichst zusammenhängende Bebauung auf den betroffenen Baugrundstücken sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan für die davon betroffenen Teilbereiche die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten Bauflächen MI 3, 4, 5, 6, 7 und 8 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtete Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten [s. textliche Festsetzungen § 3].

## **4.3 Verkehr**

Das Plangebiet wird im Westen über die Steuerwalder Straße, im Norden über die Leunisstraße und im Osten über die Peiner Straße erschlossen. Das innenliegende Baugrundstück wird mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger über eine privatrechtliche Erschließung erreicht. Die Anbindung erfolgt einerseits über die Steuerwalder Straße und andererseits über die Peiner Straße. Die damit mögliche Durchquerung des Plangebietes wird durch Festsetzung eines Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit auch als Weg für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils nutzbar.

Die erforderlichen privaten Einstellplätze der Blockrandbebauung sind für den derzeitigen Wohnbestand nur zum Teil auf den Grundstücken zu realisieren. Trotz fehlender Stellplätze



werden im Blockinnenbereich lediglich Stellplatzanlagen eingerichtet, die der Bestandssicherung und der Nachverdichtung im Innenbereich gerecht werden, da in der Abwägung dem Sanierungsziel des Erhalts der Blockstruktur und dem Ziel der Sicherung wohnungsnaher Grünflächen Vorrang eingeräumt wird.

Die durch Schaffung von neuen Baurechten zusätzlich notwendigen Stellplatzflächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Aus diesem Grund werden auf den Mischgebietsflächen (MI 6) im Blockinnenbereich an der möglichen Bebaubarkeit bemessene Stellplatzflächen für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch eine auch für die angrenzenden Gebäude im Blockrand erkennbare attraktive Begrünung und zum Ausgleich der Beseitigung von Einzelbäumen, die die Schutzkriterien der „Satzung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen (LB) in der Stadt Hildesheim“ erfüllen, sind einzelne großkronige Laubbäume auf den Stellplatzflächen zu pflanzen (s. textliche Festsetzungen § 6).

Außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechende Anlagen im Baugebiet MI 6 nicht zulässig, um ein weiteres Überparken des Blockinnenbereiches zu vermeiden und den Freiflächenanteil zu erhalten (s. textliche Festsetzungen § 5).

#### **4.4 Grün- und Freiflächen**

##### **4.4.1 Kinderspielplatz**

Im Plangebiet sind Kinderspielplätze nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz nicht erforderlich, da im angrenzenden Baublock mit den Kinderspielplätzen auf dem Friedrich-Nämsch-Park in ca. 250 m ausreichend Kinderspielangebote vorhanden sind.

##### **4.4.2 Private Grünflächen**

Zur Steigerung der Attraktivität der Nachverdichtung im Blockinnenbereich soll der begrünte Innenbereich im Baugebiet MI 6 als private Grünfläche erhalten und ausgestaltet werden. Die besondere stadtgestalterische Bedeutung der private Grünfläche soll durch die Festsetzung des Erhalts der dort vorhandenen Großbäume verstärkt werden (s. textliche Festsetzungen § 6).

##### **4.4.3 Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen**

Auf den Stellplatzflächen im Baugebiet MI 6 werden aus städtebaulichen Gründen (Gliederung des Baugebietes) und aus Gründen des Ausgleichs der planerischen Vorbereitung der Beseitigung von großen Einzelbäumen, die die Schutzkriterien der „Satzung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen (LB) in der Stadt Hildesheim“ erfüllen, 10 neue Standorte für Einzelbäume festgeschrieben. Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um einer späteren Ausbauplanung Gestaltungsmöglichkeiten zu überlassen, ist eine geringfügige Abweichung vom festgesetzten Standort möglich (s. textliche Festsetzungen § 6).

##### **4.4.4 Flächen zum Erhalt von Einzelbäumen**

Auf Teilflächen im Blockinnenbereich werden einzelne die Schutzkriterien der „Satzung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen (LB) in der Stadt Hildesheim“ erfüllende Großbäume festgesetzt. Diese Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (s. textliche Festsetzungen § 7).

## 5. Umweltschutz

### 5.1 Immissionssituation - Verkehr

Das neue Baugebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr belastet. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt in einer Analysebelastung von 1998 in der Peiner Straße ca. 7.500 DTV-Kfz und in der Steuerwalder Straße ca. 9.800 DTV-Kfz. Nach DIN 18005 Teil I ergibt sich daraus eine ungefähre Schallbelastung für die MI Gebiete an der Peiner Straße von tags 67 dB(A) und nachts 58 dB(A) und für die MI Gebiete an der Steuerwalder Straße von tags 69 dB(A) und nachts 61 dB(A) bei einem Lkw-Anteil von angenommen 20%.

In Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Beiblatt Informationen zur DIN 18005 enthält und keine zusätzlich genormten Festlegungen. Insbesondere sind die schalltechnischen Orientierungswerte nicht als Grenzwerte definiert. Die Werte können in Einzelfällen unter- oder überschritten werden. So hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 18.12.1990 - 4 N 6/88 - folgenden Leitsatz aufgestellt: „Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 d dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles.“ Die Vornorm zur DIN 18005 brachte seinerzeit zum Ausdruck, dass sich die Planungsrichtpegel in der Nähe von Verkehrswegen nicht immer einhalten lassen und dass sie in der Nähe von Verkehrswegen bis zu etwa 10 dB(A) überschritten werden dürften. In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) werden i.S.d. Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn in einem MI-Gebiet, in dem Wohnen uneingeschränkt zulässig ist, die Immissionsgrenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) überschritten werden.

Mit dem überschlägig ermittelten Beurteilungspegel auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Peiner Straße werden mit 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts die MI-Werte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten. Der überschlägig ermittelte Beurteilungspegel auf den überbaubaren Grundstücksflächen für die MI Gebiete an der Steuerwalder Straße von tags 69 dB(A) und nachts 61 dB(A) bei einem angenommenen Lkw-Anteil von 20% überschreiten die für MI-Gebiete im Rahmen der in der Verkehrslärmschutzverordnung angegebenen Grenzwerte.

Auch wenn nach der DIN 18005 die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht als verbindlich, sondern nur als wünschenswert eingestuft wird, so sind sie doch ein gewichtiger Belang in der Abwägung. Für die Abwägung der Entscheidung zum B-Plan HN 260 ist von Bedeutung, dass sich die Belastungswerte aus einer erheblichen Vorbelastung aus den Durchgangsstraßen ergeben, die für die überwiegende Zahl der Baugebiete in der Hildesheimer Nordstadt prägend ist. Auf die Vorbelastung reagiert die städtebauliche Planung mit dem Ausbau der Steuerwalder Straße, der mit verkehrsberuhigenden Effekten verbunden ist.

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zur **Nachtzeit** um bis zu 16 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 7 dB(A) kann mit Festsetzung von Schallschutzfenstern mit dem gem. VDI Richtlinie 4719 erforderlichen Schalldämmmaß ausgeglichen werden. Mit dem der Wärmeschutzverordnung entsprechenden Einbau von isolierverglasten Fenstern kann eine Pegelminderung im zu schützenden Innenraum von 30 dB(A) oder mehr erreicht werden (s. Textliche Festsetzungen § 2).

### 5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 NNatSchG dar. Gleichwohl sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne und nach § 1 a Abs. 1 BauGB und in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 7 - 16 NNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungsentwicklung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren (Vermeidungs- und Verminderungsgebot) und entsprechende Wert-



verluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleich).

Da die Bebauungsplanung überwiegend der Bestandsicherung und der Bestandsentwicklung dient und mit der Planung keine neuen Bauflächen in Anspruch genommen werden, weil anstelle der alten nicht mehr genutzten Bebauung (Industriebrache) eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft tritt, ist eine Beurteilung des Baugebietes im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 zu treffen. Dort wird zur Klarstellung formuliert, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Versiegelung des innenliegenden Baugrundstücks oder die Überbauung durch Garagen ist heute bereits ohne Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren zulässig. Die Eingriffsregelung ist somit auf die vorhandenen Baugrundstücke und damit auf das Bebauungsplanverfahren nicht anzuwenden.

Gleichwohl wird durch die Umstrukturierung des Blockinnenbereiches die vorhandene Grünstruktur verändert werden, wenn das ehemals gewerblich genutzte Grundstücke für die Bebauung neu erschlossen wird. Der künftige Versiegelungsgrad wird dabei der vorherigen gewerblichen Bebauung ungefähr entsprechen. Gleichwohl wird zur Minimierung des Eingriffs in den Boden eine geringe Versiegelung von Stellplatzflächen als Bestandteil ökologischer Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Ziff. 6.1) vorgeschrieben.

### **5.2.1 Artenschutz**

Teile der im Bereich des Baugebietes MI 6 entstandenen Brachflächenvegetation weisen eine hohe ökologische Wertigkeit als Lebensraum für Tierarten auf. Das Ruderalgebüsch, wie auch sonstige Sukzessionsgebüsche bieten buschbrütenden Singvögeln Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum. Aus der besonderen Wertigkeit des Artenschutzes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für Arten- und Lebensgemeinschaften. Die Zerstörung des Lebensraumes gefährdeter Arten ist gleichwertig wieder herzustellen. Der Ausgleich auf einer mind. 915 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche aus heimischen Laubstraucharten mit hohem Dornenanteil für buschbrütende Singvogelarten wird als Ausgleich angenommen (s. Grünordnerischer Fachbeitrag). Diese Fläche wird durch Zuordnung einer Ausgleichsfläche an der Peiner Landstraße sichergestellt. Innerhalb des Baugebietes wird durch Festsetzung von Dachbegrünungen auf allen flach geneigten Dächern im Blockinnenbereich dem Artenschutz Rechnung getragen, weil die Dachbegrünung Nahrungs- und Lebensraum für die Arten und Lebensgemeinschaften bietet.

### **5.2.2 Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen**

Für drei größere Laubbäume wird mit der Bepflanzung von 10 festgesetzten neuen Bäumen auf den Baugrundstücken des Baugebietes MI 6 ein gemäß der Hildesheimer „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen“ adäquater Ausgleich geschaffen. Die neu anzupflanzenden Bäume werden als mittelhochwüchsige Laubbäume wie z.B. Feldahorn, Eberesche, Hainbuche oder vergleichbare Laubbäume festgesetzt (s. Pflanzenliste im Grünordnerischen Fachbeitrag).

### **5.3 Altlasten**

Auf dem Grundstück wurde seit der Gründerzeit unterschiedliche gewerbliche Nutzungen (Baumaschinenhandel, Formenfabrik, Schlossereibetriebe, Reparatur-Werkstätten etc.) betrieben. Solche Betriebe gelten als eingeschränkt aber auch als uneingeschränkt altlastenrelevant. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

Die Wohngebäude Steuerwalder Straße 22 und Peiner Straße 19 sind als Einzeldenkmale gem. § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) eingestuft. Die besondere Bedeutung dieser Baudenkmale wird durch die nachrichtliche Übernahme als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, kenntlich gemacht.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 260 werden im Bebauungsplanverfahren gleichzeitig örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 i. V. m. § 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) erlassen. Sie sollen für die Gestaltung insbesondere der im Blockinnenbereich liegenden Bauflächen einen gestalterischen Rahmen setzen, der dem Sanierungsziel der Stärkung des Wohnens und einer attraktiven Freiflächengestaltung sowie ökologischen Absichten Rechnung trägt.

### **7.1 Begrünung von Stellplatzflächen**

Auf der Grundlage des Sanierungszieles der Verbesserung der Freiflächenqualität im Sanierungsgebiet sind Maßnahmen im Blockinnenbereich in ihrer gestalterischen Qualität an dem Ziel der Verbesserung Qualität der Freiraumstruktur zu beurteilen. Aus diesem Grunde wird in der örtlichen Bauvorschrift geregelt, dass Pkw-Stellplätze so zu befestigen sind, dass durch Fußgängerabstände oder Materialform ein Rasenanteil von 30 % entsteht. [§ 56 (1) Nrn. 6 und 8 NBauO] Mit dieser Festsetzung wird über die gestalterische Aufwertung durch das Festsetzen von anzupflanzenden Bäumen hinaus erreicht, dass durch eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Förderung der Grundwasserneubildung beigetragen wird. [s. textliche Festsetzungen § 9]

## **8. Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet ist an die vorhandenen Sammelleitungen der jeweiligen Versorgungsträger angeschlossen. Dies betrifft die Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie Einrichtungen der Telekom.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG. Die erforderlichen Anlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen und den speziell hierfür vorgesehenen Flächen zu verlegen.

Das innenliegende Baugrundstück MI 6 wird über eine privatrechtliche Erschließung erreicht. Um einen Anschluss der Versorgungsträger sicherzustellen, werden die Zufahrtbereiche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Baugrundstücke im MI 6, mit Fahrrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hildesheim und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Deutschen Telekom AG, der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG und der Stadt Hildesheim belastet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem. Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.



## 9. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz

### Nettobauland (WA/MI)

WA	0,461 ha
MI	1,469 ha

### Grünflächen

Private Grünflächen	0,009 ha
---------------------	----------

### Bruttobauland

1,940 ha

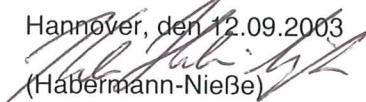
## 10. Durchführung der Planung und Kosten für die Stadt

Die Erschließung der innen liegenden Bauflächen wird durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt. Der Stadt Hildesheim entstehen durch die Aufstellung des bebauungsplanes keine Kosten.

## 11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08. 10. 1984
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16. 09. 2002 bis 11. 10. 2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18. 12. 2003 bis 23. 01. 2004
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16. 12. 2003 bis 15. 01. 2004

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von der Planerwerkstatt 1, Stephanusstraße 23, 30449 Hannover in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

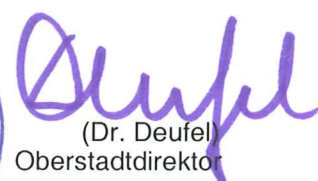
Hannover, den 12.09.2003  
  
(Habermann-Nieße)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 26. 04. 2004 beschlossen.

Stadt Hildesheim, den 03. 05. 2004

  
(Dr. Kümme)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor