

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HM 244 UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HM 244 "Renatastraße"

Inhaltsübersicht

Begründung Teil I

1.	Grundlagen	2
1.1	Anlass und Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und vorhandene Nutzung	2
1.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
2.1	Lage im Raum und im Stadtgebiet / Historische Entwicklung	3
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	5
2.3	Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Verkehrslärm	5
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	7
3.	Planinhalt	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2	Bauweise, Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Garagen/Carports	10
3.3	Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Leitungsrechte	11
3.4	Freileitungen	13
3.5	Schallschutzmaßnahmen	14
3.6	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Maßnahmen zum Schutz der Natur sowie externe Ausgleichsmaßnahmen und besonderer Artenschutz	15
3.7	Örtliche Bauvorschrift	18
4.	Durchführung des Bebauungsplans	20
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	20
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	20
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange	20
5.1	Verkehrerschließung	20
5.2	Ver- und Entsorgung	20
5.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	22
5.4	Naturschutz und Landschaftspflege	23
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	24
7.	Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange	24
8.	Verfahren	27

Begründung Teil II: Umweltbericht

1. Grundlagen

1.1 Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

An der Renatastraße soll eine Grundschule mit Turnhalle und eine Kindertagesstätte errichtet werden. Die hierfür in Frage kommende Fläche liegt bislang zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ sowie zum Teil im unbeplanten Innenbereich. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Grundschul- und Kitastandortes geschaffen werden.

Zudem sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der an den Schulstandort westlich direkt angrenzenden, von der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) nicht benötigten Flächen, geschaffen werden.

Der Bau einer Grundschule sowie einer Kindertagesstätte stellt eine sinnvolle Ergänzung des „Bildungsstandortes“ am Weinberg dar und ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohngebiete auch im Hinblick auf eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl an dieser Stelle städtebaulich empfehlenswert. Weiterhin soll der Bebauungsplan durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes einen Beitrag zur Deckung des gewachsenen Bedarfs an Wohnungen leisten. Die Planung wirkt sich somit insgesamt in positiver Weise auf die Folgen des demographischen Wandels aus.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und vorhandene Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 244 „Renatastraße“ und der örtlichen Bauvorschrift HM 244 „Renatastraße“ beziehen sich auf das Gelände südlich der Renatastraße zwischen der Straße Hohnsen und dem neuen HAWK-Campus exklusive der unmittelbar an der Ecke Goschentor gelegenen Grundstücke.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebiets, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wurden die Nutzungen in den vergangenen Jahren bereits aufgegeben, die Gebäude abgerissen und die Flächen liegen in Erwartung ihrer Umnutzung seither brach. Am Hohnsen befindet sich ein durch das Niedersächsische Landesinstitut für schulische Qualitätsentwicklung genutztes Gebäude.

1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm¹⁾ (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm²⁾ (RROP) des Landkreises Hildesheim als „Oberzentrum“ eingestuft bzw. festgelegt worden.

Weiterhin wurde die Stadt Hildesheim als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt.

Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen und die Arrondierung der umgebenden allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete stellt aufgrund der Lage und verkehrlichen Anbindung der Flächen städtebaulich eine angemessene Weiterentwicklung in diesem Bereich bzw. eine abschließende städtebauliche Ordnung des Bereichs dar. Auch können Infrastruktureinrichtungen somit entsprechend ausgelastet und langfristig gesichert werden.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans HM 244 „Renatastraße“ nicht entgegenstehen.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sondergebietsfläche „Universität, Hochschule, Fachhochschule“ sowie als gemischte Baufläche dar. Damit wäre die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und eine Kindertagesstätte nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zudem sind, wie oben beschrieben, auch die bislang dargestellten Sondergebietsflächen anzupassen, denn hier sind allgemeine Wohngebietsflächen vorzusehen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt mit dem Ziel der entsprechenden Darstellung von Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Raum und im Stadtgebiet / Historische Entwicklung

Lage im Raum

Die Stadt Hildesheim ist Oberzentrum. Sie liegt mit ihren rund 103.000 Einwohnern im südöstlichen Niedersachsen und ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Ca. 12.400 Studenten und Studentinnen verteilen sich auf die Universität und die Fachhochschule.

Mit zwei Anschlüssen an die Bundesautobahn (BAB 7) und dem ICE- und S-Bahnanschluss ist die Stadt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012, letzte Änderungsverordnung 17.02.2017

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm November 2016

Die Landeshauptstadt Hannover ist von Hildesheim aus in ca. 25 Autominuten erreichbar.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans HM 244 „Renatastraße“ befindet sich südlich der historischen Stadt (Neustadt), abgegrenzt durch ehemalige Befestigungsanlagen (Kehrwiederwall) bzw. die Nordgrenze „Renatastraße“ am Fuß dieses Walles. Im Osten bildet die Straße „Hohnsen“ die Grenze. Im Süden wird das Plangebiet durch den in Ostwestrichtung vom Hohnsen zum HAWK-Campus verlaufenden Fuß- und Radweg begrenzt. Im Westen bildet der HAWK-Campus die Begrenzung des Plangebietes.

Die Innenstadt ist über den Weinberg / Lappenberg zu Fuß oder mit dem Rad und über die Straße „Hohnsen“ mit dem KFZ gut erreichbar. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Bushaltestellen am „Hohnsen“ gewährleistet.

Versorgungseinrichtungen befinden sich in der benachbarten Neustadt, dieses gilt auch für die bisherige Grundschulversorgung.

In Hildesheim sind alle allgemeinbildenden Schulen sowie Sport- und Freizeitanlagen vorhanden. Ausreichende Kapazitäten für das westliche neue Wohngebiet sind gewährleistet.

Die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die in der Neustadt vorhandenen Läden, Postagentur, Banken sowie Gaststätten in fußläufiger Erreichbarkeit gesichert. Es befinden sich Einrichtungen für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf wie Läden, Supermärkte, Kaufhäuser etc. in der Innenstadt von Hildesheim.

Historische Entwicklung

Das gesamte mittelalterliche Stadtgebiet mit den Wallanlagen bildet die „Welterbe-Pufferzone“. Das Plangebiet liegt außerhalb der historischen Wall- und Mauerumwehrung der mittelalterlichen Stadt süd(öst)lich des „Godehardiklosters“. Die Flächen im Bereich westlich und südlich an das Plangebiet anschließend wurden ehemals von Benediktinermönchen landwirtschaftlich bewirtschaftet, und auch auf Grund der sonnenexponierten Hanglage für Weinanbau (daher die südlich vorhandene Straßenbezeichnung „Weinberg“) genutzt. Im Zuge der Säkularisation des Grundbesitzes der Klöster konnte die Familie Dyes Teilflächen erwerben und errichtete 1881 die heute noch nach ihnen benannte Stadtvilla (Weinberg 64). Dazu gehörte ein Gelände, das der Eigentümer im Stil englischer Parks anlegte. Nach einer umfassenden Sanierung wurde dieser, westlich des Plangebiets gelegene Park 1928 für die Öffentlichkeit freigegeben (Ernst-Ehrlicher-Park).

Es entstand im Weiteren ein recht heterogenes Gebäudeensemble im Stil des Historismus und in der Tradition großbürgerlicher Villen in Stadtrandlage mit Anspruch darauf, Kunstverständnis und Repräsentationswillen ihrer Besitzer wiederzugeben. Diese Entwicklung wurde mit der Entscheidung durchbrochen, auf der Fläche des heutigen HAWK-Campus sowie im Bereich des heutigen Wohngebiets an der Straße „Weingärten“, das städtische Krankenhaus zu errichten. Nach dem Verkauf des

Krankenhauses an einen privaten Träger (Rhön-Klinikum AG) fiel die Entscheidung, das Gelände gänzlich neu zu bebauen. So entstanden der heute bestehende HAWK-Campus sowie das noch nicht zur Gänze bebaute Wohngebiet an und um die Straße „Weingärten“.

Nun soll der Standort als „Bildungscampus“ vervollständigt werden durch Errichtung einer Grundschule mit Turnhalle sowie einer Kindertagesstätte mit Krippe und Hort, für welche dieser Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 244 „Renatastraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Im Hinblick auf die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Planung sind im Vorfeld schon einige Grundstückseigentumsneuregelungen erfolgt. Die Eigentümersituation im Plangebiet stellt sich daher momentan wie folgt dar:

Die Grundstücke im Bereich der als „allgemeine Wohngebiete (WA)“ vorgesehenen Flächen befinden sich in Privateigentum. Die im Mischgebiet befindlichen Flächen gehören der Energieversorgung Hildesheim (EVI) sowie dem Land Niedersachsen.

Die Flächen der Renatastraße sowie große Teile des künftigen Schul- und Kita-Grundstücks sind im Eigentum der Stadt Hildesheim. Für die nicht im Eigentum der Stadt Hildesheim befindlichen, jedoch zum künftigen Schul- und Kitagrundstück gehörenden, im Privateigentum befindlichen Flächenteile hat sich die Stadt Hildesheim die Möglichkeit der Realisierung der geplanten Nutzung vertraglich gesichert (Pachtvertrag).

Die für die Errichtung von Versorgungsanlagen vorgesehenen Flächen befinden sich bereits im Eigentum der EVI.

2.3 Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Verkehrslärm

Bodenbeschaffenheit

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird durch Lösslehm der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den schluffigen Böden hat sich gemäß Bodenübersichtskarte eine Parabraunerde gebildet. Das natürliche Bodenprofil ist durch die Lage im besiedelten Bereich stark überprägt. Ein Teil des Plangebiets ist durch Gebäude oder befestigte Flächen versiegelt, weitere Flächen sind durch die erfolgten Abbrucharbeiten beeinträchtigt. In diesen Bereichen sind aktuell schädliche Bodenveränderungen bekannt geworden.

Bodendenkmale

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Im gesamten Plangebiet ist deshalb mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.

In den bereits größtenteils überbauten und versiegelten Bereichen ist es zwar wenig wahrscheinlich, dass sich noch archäologische Funde oder Befunde erhalten haben. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 14 NDSchG) gelten und Erdarbeiten gemäß § 13 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen, um sicherzustellen, dass archäologische Funde und Befunde in diesem Bereich vor ihrer Zerstörung im Rahmen einer Ausgrabung sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Die für die Bodeneingriffe notwendige denkmalrechtliche Genehmigung wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung der Funde und Befunde nach anerkannten Standards sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Maschineneinsatz sind hierbei vom Antragssteller zu tragen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Die gesamte Fläche des ehemaligen Krankenhauses am „Weinberg“ wird aufgrund der ausgeübten branchenüblichen Tätigkeit im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als „eingeschränkt altlastenrelevant“ geführt. Dies betrifft die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen. Bodenverunreinigungen sind bislang nicht bekannt. Die gesamte Ausdehnung der betroffenen Fläche kann dem Altlastenkataster der Stadt Hildesheim entnommen werden.

Auch beim (teils bereits erfolgten) Abbruch vorhandener Gebäude und Parkplatzflächen ist ggf. mit Schadstoffbelastungen (PAK- und asbestbelastetem Asphalt etc.) zu rechnen. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutz- bzw. Abfallbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sind schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sofern Kinder- bzw. Außenspielflächen im Bereich dieser Veränderungen errichtet werden sollten, haben zuvor Bodensanierungen zu erfolgen. Eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde der Stadt Hildesheim im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist zwingend vorzunehmen.

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen Renatastraße, Weingärten und insbesondere Hohnsen vorbelastet.

Entlang der Straßen kommt es zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Daher werden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche ausgewiesen, in denen die zur Gewährleistung des Gesundheitsschutzes erforderlichen baulichen (passiven) Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt werden. Danach sind Außentüren, Fenster, Außenwände und Dachflächen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem festgelegten Schalldämm-Maß auszuführen. Zudem wird u. A. festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich auf den straßenzugewandten Seiten belüftet werden können mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Da Erstens die, für die schalltechnische Beurteilung anzunehmenden Grundlagen bezüglich der Verkehrsbelastung in den Straßen Weingärten und Renatastraße in diesem Fall durch einen Abgleich von Modellberechnungen, Einzelgutachten und Durchschnittsannahmen entwickelt wurden und die örtliche Verkehrssituation in den vergangenen Jahren gravierende Veränderungen erfuhr und Zweitens erste im Plangebiet entstehende vorgelagerte Gebäude abschirmend wirken können, wird eine Ausnahme bezüglich des passiven Schallschutzes im Einzelfall zugelassen, sofern fachgutachterlich im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer Schutz erforderlich ist.

Die konkreten Untersuchungsergebnisse können dem im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erstellten schalltechnischen Gutachten des Büros AMT, Isernhagen, 29.03.2017, entnommen werden.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde im Rahmen der bisherigen Nutzungen (ehemaliger Klinikumsparkplatz, Gaststätte, Schaltwerk etc.) bereits bebaut bzw. versiegelt.

Nach dem bereits erfolgten Abriss und durch das temporäre Brachfallen haben sich auf einigen Flächen rudernale Strukturen teils mit Pionierwaldstrukturen entwickelt.

Insbesondere im Bereich nahe der Renatastraße (auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte) befindet sich ein alter schützenswerter Baumbestand (Linden).

Nördlich des Plangebiets befinden sich die ehemaligen Wallanlagen der Stadt Hildesheim, die parkartig genutzt werden. Südlich und östlich des Plangebiets befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. Westlich des Plangebiets ist der HAWK-Campus entstanden. Im Osten des Plangebiets verläuft die Straße „Hohnsen“, die das Plangebiet durch Verkehrslärm belastet.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft liefert der von der Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover, 11.04.2017, erstellte „Umweltbericht“, der als Teil II Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage 1) ist.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der Bereich des ehemaligen Klinikumparkplatzes soll dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan werden für diese Bauflächen entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzungen, „allgemeine Wohngebiete“ (WA1 bis WA 3) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Plangebiet sollen neben den Wohnhäusern auch wohnverträgliche Arbeitsstätten zulässig sein, so dass „allgemeine Wohngebiete“ und nicht „reine Wohngebiete“ festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 2 (nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1).

Das neue Wohngebiet eignet sich nicht für die ausgeschlossenen Nutzungen, da diese Störungen hervorrufen würden.

Eine städtebauliche Einheit mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet sowie ein städtebaulich sinnvoller Übergang zwischen HAWK-Campus und Gemeinbedarfsfläche werden durch die gestaffelte Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit ebenfalls abgestuften Ausnutzungsziffern erreicht. Der Grad der Versiegelung soll angrenzend an die Wallanlagen sowie im Hinblick auf Nutzungsart und gewünschte städtebauliche Struktur begrenzt werden. Die Kombination der Festsetzungen soll insgesamt eine gewisse Urbanität ermöglichen bei gleichzeitig dennoch nicht übermäßiger Baumasse. Nördlich, angrenzend an die niedrigere und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Pathologie werden daher maximal 3 Vollgeschosse, im mittleren Bereich maximal 4 sowie weiter südlich, den Fußweg flankierend, zur Schaffung einer Torsituation, zwingend 4 Vollgeschosse festgesetzt. In der Nordhälfte wird eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie einen Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt und in der Südhälfte eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,4.

Mischgebiet

Im östlichen Plangebietsbereich wird Mischgebiet festgesetzt. Dies war bereits im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ der Fall. Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung werden daher unverändert übernommen.

Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2).

Für das Mischgebiet werden die höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit 3 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um entsprechend der angrenzenden städtebaulichen Struktur eine angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Fläche für Gemeinbedarf

Für den geplanten „Bildungscampus“ wird Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, Kindergarten und Hort festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind neben den allgemein zulässigen Nutzungen Schule mit einer angegliederten Turnhalle, Kindergarten, Krippe und Hort auch private Sportanlagen ausnahmsweise zulässig (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3).

Die o.g. Ausnahmeregelung erfolgt, da die Turnhalle außerhalb des Schulbetriebs auch von Privaten (Vereinen) genutzt werden können soll.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 1,2 bei maximal 3 Vollgeschossen definiert.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Baugebiete hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen und die Entstehung eines einheitlichen Gesamtbildes gewährleistet.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Flächen für Versorgungsanlagen

Das im Plangebiet bestehende Schaltwerk soll verlegt werden. Die Fläche, auf der das neue (kleinere) Schaltwerk sowie möglicherweise ein Blockheizkraftwerk o.Ä. entstehen sollen wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen Elektrizität und Fernwärme festgesetzt.

3.2 Bauweise, Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Garagen/Carports

Bauweise

Für die neue Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt, die entsprechend der Zielvorstellungen der Stadt Hildesheim die Zulässigkeit auf „Einzel- und Doppelhäuser“ beschränkt, da in den umgebenden Wohn- und Mischgebieten diese Bauweise vorherrscht.

Für den bereits bebauten Bereich des Mischgebiets wird entsprechend der vorhandenen Bebauung sowie der bisher gültigen Festsetzungen ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.

Für diese Baugebiete wird durch die „offene Bauweise“ eine flexible Bebauung entsprechend der angestrebten Nutzung gewährleistet.

Für Fläche für Gemeinbedarf wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt, da für die angestrebte Realisierung einer Grundschule, einer Turnhalle und einer Kindertagesstätte entsprechende Gebäudelängen von über 50 m erforderlich werden können. Die „abweichende Bauweise“ entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keiner Beschränkung unterliegt.

Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Garagen/Carports

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, bis auf den Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen, im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breite Flächen für eine Begrünung freigehalten werden und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird. Bestehende und zur Erhaltung festgesetzte Bäume finden bei der Festsetzung der Baugrenzen ebenso wie die Nähe zu den Wallanlagen, angrenzende Bestandsverhältnisse und bauordnungsrechtliche Grenzabstandsanforderungen Berücksichtigung.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen zum „Hohnsen“ mit einem Abstand von 10 m wird sichergestellt, dass im Lärmpegelbereich (LPB) V keine neuen Gebäude entlang

der Straße „Hohnsen“ entstehen können, da in diesem Bereich nur durch unverhältnismäßig hohe Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden könnten.

Der Eintritt in den HAWK-Campus bzw. der Übergang zu diesem soll durch die Schaffung einer „Torsituation“ auch optisch in der Örtlichkeit erkennbar werden. Daher werden im Abstand von 1 Meter beidseits des vom Hohnsen kommenden Fuß- und Radweges Baulinien festgesetzt. Dies soll in Verbindung mit der Festsetzung von zwingend 4 Vollgeschossen bei etwas geringeren Ausnutzungsziffern als in den angrenzenden Bereichen dazu führen, dass hier hohe schmale Gebäude entstehen, die wie ein Tor den Eingang zum bzw. Ausgang vom HAWK-Campus markieren. Diese Festsetzungen führen dazu, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände (1/2 H) sich hier im mittleren Bereich des Weges überlappen werden bzw. nicht voll abbildbar sind. Dies ist nur unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bzw. bei Zustimmung der jeweiligen Grundstückseigentümer möglich. Im vorliegenden Fall handelt es sich bezüglich der nördlich sowie südlich an den Fußweg angrenzenden allgemeinen Wohngebietsflächen um ein und denselben Grundstückseigentümer, der die gewählten Festsetzungen begrüßt, womit die Eigentümerzustimmung bzw. die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen implizit gegeben ist.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, wird Erstens festgesetzt, dass sie in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet dort, wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und –zugänge, Grünflächen sein müssen und Zweitens werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Garagen und Carports, die grundsätzlich in den Abstandsflächen zulässig sind, sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen und Carports ist in allen Baugebieten ein Mindestabstand von mind. 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Diese Festsetzungen dienen sowohl der landschaftsgerechten Einbindung und städtebaulich hinreichenden Gestaltung des Baugebietes, als auch der Begrenzung der Überbauung und der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken.

3.3 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Leitungsrechte

Straßenverkehrsflächen

Die Fläche für Gemeinbedarf sowie die allgemeinen Wohngebiete WA₁, WA_{2A} und WA_{2B} werden für den KFZ-Verkehr über die Renatastraße an das örtliche und übe-

rörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Das allgemeine Wohngebiet WA₃ wird über die Straße Weingärten angeschlossen. Durchgangsverkehr über die Renatastraße ist ausgeschlossen und Durchgangsverkehr zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA₃ und den anderen allgemeinen Wohngebieten soll (zusätzlich verdeutlicht durch die Festsetzung von Zu- und Abfahrtsverboten entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges, auf dem per Definition ohnehin kein KFZ-Verkehr zulässig ist) ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Mischgebiet ist bereits über die Straße Hohnsen an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Straßenräume. Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 NBauO zu schaffen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche mit öffentlicher Benutzung für Fußgänger und Radfahrer)

Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Anbindung vom HAWK-Campus an die Straße „Hohnsen“ vorgesehen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ gesichert. Dieser Anschluss dient den Studentinnen und Studenten dazu, fußläufig bzw. mit dem Fahrrad ohne Umwege zur Hochschule zu gelangen (Prinzip der kurzen Wege). Deshalb wurde diese besonders wichtige Fuß- und Radwegeverbindung vom „Hohnsen“ zum Hochschulcampus planungsrechtlich gesichert. Da die für Hochschulnutzungen vorgesehene Fläche, entgegen der ursprünglichen Planung, um die in diesem Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen verringert, als HAWK-Campus genutzt wird, muss der im Bebauungsplan HM 304 festgesetzte Fuß- und Radweg nun in diesem Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung bis an den tatsächlichen HAWK-Campus angrenzend verlängert werden, um einen tatsächlichen Wegeanschluss sicherzustellen.

Das in diesem Bebauungsplan festgesetzte Teilstück des Fuß- und Radwegs soll entsprechend seines weiteren Verlaufs eine Breite von 8 m aufweisen und neben der Erreichbarkeit des geplanten HAWK-Campus auch eine städtebauliche Verbindung zwischen den bestehenden Gebäuden der HAWK am „Goschentor“ und dem neuen HAWK-Campus sicherstellen.

Die Sicherung vorhandener und geplanter Wegeverbindungen dient der Stärkung des nicht motorisierten Individualverkehrs.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Unterschied zu einer gewidmeten Straßenverkehrsfläche, bei der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ kein Erschließungsanspruch für die anliegenden Grundstücke besteht.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Weingärten wird im Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ durchgehend ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Diese Straße soll ausschließlich der Erschließung der „allgemeinen Wohngebiete (WA)“ im Bereich des Wohngebietes „Weingärten“ dienen und keine Anbindung für den Kfz-Verkehr zu den nördlich gelegenen Bereichen zulassen; lediglich fußläufige Verbindungen zum Hochschulcampus sollen ermöglicht werden. Für das, bislang als Fläche für Hochschulnutzungen festgesetzte Grundstück südlich des Fuß- und Radwegs wird mit diesem Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA3) festgesetzt. Damit auf dieses Grundstück zugefahren werden kann muss das o.g. bislang bestehende Zu- und Abfahrtsverbot in einem kleinen Teilbereich am nördlichen Rand des Wendehammers entfallen. Es soll dennoch sichergestellt werden, dass von hier aus nördlich oder nordöstlich gelegene Flächen nicht angefahren werden können. Dies lässt sich baulich beispielsweise durch sogenannte Poller ermöglichen und wird verdeutlicht durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt beidseits des festgesetzten Fuß- und Radweges. Somit werden u. A. ruhige Wohnverhältnisse in den umliegenden allgemeinen Wohngebieten sichergestellt.

Leitungsrechte

Vom Wendehammer der Straße „Weingärten“ Richtung Norden zur Renatastraße verläuft eine Wasserleitung der EVI. Diese bestehende Leitung soll auch planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt.

Mit der Verlegung des Schaltwerks innerhalb des Plangebiets bzw. nach Errichtung des neuen Schaltwerks sowie eines Blockheizkraftwerks innerhalb der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen wird die Schaffung einer neuen Leitungstrasse von vorgenannten Flächen Richtung Norden zur Renatastraße notwendig. Die mit der EVI angestimmte Leitungstrasse wird ebenfalls als „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt.

Die „mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 9).

3.4 Freileitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 10 der textlichen Festsetzungen sind zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, um das Plangebiet von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten.

Die notwendigen Versorgungsleitungen im Plangebiet werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

3.5 Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen vorbelastet (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Büro AMT, Isernhagen, 29.03.2017).

Aufgrund der Ergebnisse der „Schalltechnischen Untersuchung“ wird im Bebauungsplan zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109 i.V.m. Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. In den festgesetzten Lärmpegelbereichen:

(LPB) V (maßgeb. Außenlärmpegel 71–75 dB(A)), res. Bau-Schalldämm-Maß 45 dB,
(LPB) IV (maßgeb. Außenlärmpegel 66–70 dB(A)), res. Bau-Schalldämm-Maß 40 dB,
(LPB) III (maßgeb. Außenlärmpegel 61–65 dB(A)), res. Bau-Schalldämm-Maß 35 dB,
(LPB) II (maßgeb. Außenlärmpegel 56–60 dB(A)), res. Bau-Schalldämm-Maß 30 dB,
(LPB) I (maßgeb. Außenlärmpegel ≤ 55 dB(A)), res. Bau-Schalldämm-Maß 30 dB,

ist die Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Lärmschalldämmung für die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß Normenreihe DIN 4109 erfüllen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die in der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im WA₁, WA₃, MI und innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf kann der maßgebliche Außenlärmpegel auf der straßenabgewandten Gebäudeseite ohne gesonderten Nachweis um einen Lärmpegelbereich (d.h. um 5 dB(A)) vermindert werden.

Im WA₁, WA₃ und MI ist für schutzbedürftige Räume, die als Kinderzimmer oder Schlafräum genutzt werden sollen, der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Im WA₁ und WA₃ kann der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entfallen, wenn, wenn sich der schutzbedürftige Raum auf der straßenabgewandten Seite befindet.

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind bebaute Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) nur auf der von der Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Gebäudes zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Das schalltechnische Gutachten wurde i.W. mit Schallausbreitung im Freien berechnet. Wenn somit erste Gebäude im Plangebiet entstehen, kann dies Schallabschirmende Wirkung auf dahinter gelegene Grundstücke haben. Zudem können sich im Bereich Renatastraße sowie Weingärten im Einzelfall real niedrigere als die im Gutachten (aufgrund von Berechnungen, Prognosen und Durchschnittsannahmen ermittelten) zugrundegelegten Verkehrsbelastungen ergeben. Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden wird daher festgesetzt, dass Ausnahmen von den zuvor genannten Festsetzungen im Einzelfall zugelassen werden können, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz z. B. aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude oder aufgrund des Vorliegens von tatsächlich niedrigeren Verkehrslärmbelastungen an der speziellen Örtlichkeit (unter Berücksichtigung von Prognosen für noch nicht entstandene Nutzungen auf Verkehrszählungen basierendes schalltechnisches Gutachten) nicht bzw. lediglich ein niedrigerer Schallschutz erforderlich ist. Dies ermöglicht es u. A. das, abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur, im Einzelfall eine Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper auf der straßenabgewandten Hausseite, von den Festsetzungen des Bebauungsplans begründet abzuweichen.

3.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Maßnahmen zum Schutz der Natur sowie externe Ausgleichsmaßnahmen und besonderer Artenschutz

Grünordnerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan wurde von der Planungsgemeinschaft Stadtlandschaft in Hannover ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. Pflanzgebote werden durch den grünordnerischen Fachbeitrag konkretisiert.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Zur Gliederung von größeren Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze jeweils ein hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen mind. 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ tragen zu einer ansprechenden und unverwechselbaren Gestaltung des Ortsbildes bei und dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Kleinklimas.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die über die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003) geschützt sind. Es können nicht alle dieser Bäume erhalten werden. Für die Bäume, die nicht erhalten werden können erfolgt ein Ausgleich.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden hin zur Renatastraße 5 Linden als zu erhalten festgesetzt. Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Im Stammbereich der Bäume waren im Bestand bereits nur relativ kleine unversiegelte Bereiche vorhanden. Da der in diesem Bebauungsplan festgesetzte vor Bodenverdichtung zu schützende Bereich – aus funktionalen Gründen im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung der Fläche – kleiner ist, als der laut Baumschutzsatzung freizuhaltende Bereich, ein Überleben der Bäume jedoch insbesondere während der Bauphase möglichst gesichert werden soll wird daher zudem folgendes festgesetzt:

Die DIN 18920 („Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“), die landschaftspflegerischen Schutzmaßnahmen in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) sowie die Vorgaben vom Fachbereich Tiefbau und Grün zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen sind im Rahmen von Baumaßnahmen bei den festgesetzten Einzelbäumen anzuwenden.

Maßnahmen zum Schutz der Natur (Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse)

Es wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgestellt, dass es sich bei dem Plangebiet mindestens um ein Nahrungshabitat für Fledermäuse handelt. Im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich der Wallanlagen sind Quartiere nachgewiesen. Zudem sind einige Strukturen im Plangebiet vorhanden, die die Wahrscheinlichkeit nahelegen, dass sich auch Quartiere im Plangebiet befinden könnten. Aufgrund der auf dem Gelände befindlichen Strukturen mit potentieller Habitatfunktion für Fledermäuse soll der potenzielle Verlust von Fortpflanzungs- und Rückzugshabitaten für Fledermäuse bei Umsetzung der Planung durch das Anlegen von Ersatzhabitaten an geeigneter Stelle (hier: in der Nähe der Wallanlagen) und in geeigneter Form (in einer Höhe von rd. 10 m mit Ausflug Richtung Osten etc.) von vornherein ausgeglichen werden. Daher erfolgt die Festsetzung, dass in den Wohngebieten WA₁ und WA_{2A} jeweils mind. 2 Ersatzquartiere für Fledermäuse (Microchiroptera) zu schaffen sind. Diese sind in einer Höhe von mind. 10 m jeweils an der Ostseite der Gebäude anzubringen. Sofern die hier entstehenden Gebäude niedriger als 10 m sein sollten, sind die Quartiere am höchsten möglichen Punkt im Bereich unterhalb des Dachabschlusses/der Attika zu schaffen. Die Quartiere müssen eine Größe von mind. 15 x 3 cm aufweisen. Sie sind mit einer Einschlupföffnung von 10 x 3 cm zu versehen, die waagrecht oder senkrecht ausgeführt sein kann. Die Fläche unterhalb des Einschlupfes muss rau sein. Sofern zwischen eigentlichem Quartier und Einschlupf eine Strecke zu überwinden ist, müssen die anzulegenden Hohlräume als Zugang zum Quartier eine Höhe von mindestens 2 – 3 cm anbieten. In einem Bereich von etwa 1 m unterhalb der Ausflugsöffnung darf kein Hindernis sein. Die Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Ziffer 12).

Auch an den entstehenden öffentlichen Gebäuden (Grundschule, Turnhalle, Kita) werden Quartiere für Fledermäuse sowie zudem Nisthilfen für Mauersegler geschaffen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Ausgleichsmaßnahmen sondern dies geschieht aufgrund einer grundsätzlichen Ratsentscheidung zum Artenschutz.

Insgesamt ist bezüglich des Fledermausbestands in und um das Plangebiet durch die im Plangebiet entstehenden Quartiere im allgemeinen Wohngebiet sowie an den öffentlichen Gebäuden davon auszugehen, dass dies eine Verbesserung des Erhaltungszustands zur Folge haben wird – jedenfalls kann eine Verschlechterung ausgeschlossen werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ wurde nördlich des zwischen HAWK-Campus und Hohnsen festgesetzten Fuß- und Radweges die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Der betreffende Bereich „nördlich des Fuß- und Radweges“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Die ehemalige Planung des Anlegens einer Baumreihe kann an dieser Stelle nicht mehr realisiert werden, da sich (insbesondere nach Verlegung des Schaltwerkes) diverse Leitungen im betreffenden Bereich befinden/befinden werden. Auch im restlichen Plangebiet lassen sich diese Baumpflanzungen nicht unterbringen. Daher erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine Neuregelung. Anstelle der ehemals festgesetzten Pflanzung von 8 Bäumen im Plangebiet wird nunmehr die Pflanzung von 8 Bäumen im Bereich der Ölwiese, Domäne Marienburg festgesetzt. Hinzu kommt, dass im Plangebiet selbst einige unter Baumschutzsatzung stehende Bäume im Plangebiet bei Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können. Der Entfall dieser Bäume kann nur zum Teil durch Festsetzung von Baumpflanzungen an externer Stelle kompensiert werden. Ein Teil soll daher durch Umwandlung von Ackerflächen in mesophiles Grünland, ebenfalls im Bereich Domäne Marienburg, Nahe Itzum, kompensiert werden.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt die Festsetzung folgender externer Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Geltungsbereich B des Bebauungsplans liegende Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist als mesophiles Grünland mit Randstrukturen auf Acker und Intensivgrünland durch extensive Beweidung zu entwickeln.

Innerhalb der im Geltungsbereich C des Bebauungsplans liegenden Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ölwiese) sind 12 Bäume zu pflanzen. Es sind Arten der Hartholzaue mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm vorzusehen, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), oder Flatterulme (*Ulmus glabra*).

Konkretere Ausführungen zu den im Plangebiet entfallenden Bäumen sowie zu den vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen sind dem grünordnerischen Fach-

beitrag sowie dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplanverfahren zu entnehmen.

Besonderer Artenschutz

Die Fällung bzw. Rodung von Bäumen und Gebüschern darf nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres stattfinden. Vor der Fällung der in der Karte 2 des grünordnerischen Fachbeitrags gekennzeichneten Bäume ist das Vorkommen von Fledermäusen, anderer Höhlen bewohnenden Arten sowie ggf. artenschutzrechtlich relevanter Käferarten zu überprüfen (Verweis auf § 44 BNatSchG mit näheren Bestimmungen). Dieses kann in einigen Fällen unter Zuhilfenahme eines Endoskops von einer Leiter aus erfolgen, in anderen Fällen erscheint der Einsatz eines Hubsteigers notwendig und sinnvoll. Sollten entsprechende Tiere vorgefunden werden, wäre das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hildesheim abzustimmen (Hinweis Nr. 3).

Die Beseitigung geschützter Lebensstätten bedarf einer artenschutzrechtlichen Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde (§ 67 BNatSchG).

3.7 Örtliche Bauvorschrift

Für den Bebauungsplan wird eine Örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die den Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebiets setzt. Bei dieser örtlichen Bauvorschrift handelt es sich größtenteils um eine Übernahme der entsprechenden Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift HM 304. Im Hinblick auf die angrenzend befindliche unter Denkmalschutz stehende ehemalige Pathologie wurden ergänzende Festsetzungen zum Punkt Fassadengestaltung aufgenommen.

Die Örtliche Bauvorschrift regelt die wesentlichen Gestaltungselemente und -merkmale, die für die Gesamt- und Fernwirkung des Baugebietes von Bedeutung sind. Sie soll bewirken, dass die neue Bebauung in ihrem Erscheinungsbild ausgewogen wirkt und zu einem ruhigen, in sich geschlossenen Weichbild im Siedlungsgefüge beiträgt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“, findet sich ein Einzeldenkmal und in der Umgebung des Plangebiets sind die Wallanlagen sowie historisch bedeutsamen Bauwerke - insbesondere die Welterbestätten Dom und St. Michaelis - vorhanden.

Aufgrund der Lage zu angrenzenden bereits bebauten Bereichen sowie zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung sowie im Hinblick auf die Vermeidung einer Beeinträchtigung von Welterbestätten und Denkmalen eine gestalterisch angemessene Einheit zu gewährleisten.

Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird den Zielen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung getragen und der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild gemindert.

1. Gebäudehöhen

Im Mischgebiet beträgt die zulässige Traufhöhe 9 Meter und die zulässige Gebäudehöhe höchstens 15 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante des Dachfirsts oder der obersten Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der Oberkante des angrenzenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2. Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung in mit Leuchtmittel angereicherten Farben (z.B. RAL 1016 - Schwefelgelb, RAL 1026 – Leuchtgelb, RAL 2005 - Leuchtorange, RAL 2007 - Leuchthellorange, RAL 3024 - Leuchtrot, RAL 3026 - Leuchthellrot, RAL 6037 - Reingrün, RAL 6038 - Leuchtgrün oder ähnlich) ist unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Flächen für Gemeinbedarf sind zudem die Fassadengestaltung in Farben mit starker Buntwirkung, oder mit glänzenden Materialien sowie übermäßig viele unterschiedliche und damit unruhige Gliederungselemente unzulässig.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3. Geländeänderungen

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

4. Antennen

Parabolantennen dürfen nicht höher angebracht werden, als bis zu 1 m unterhalb des Dachfirstes bzw. der obersten Attika. Parabolantennen sind in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils anzupassen, an dem sie befestigt sind. Parabolantennen sind auch auf Flachdächern zulässig, wenn sie bis auf mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,70 m hinter der Attika verdeckt bleiben.

(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Gebäudehöhen, Fassadengestaltung, Geländeänderungen und Antennen gemäß Ziff. 1 und 4. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 400.000,00 € geahndet werden.

4. Durchführung des Bebauungsplans

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die bauliche Entwicklung in den „allgemeinen Wohngebieten“ wird im Rahmen der Angebotsplanung von den Privateigentümern/Investoren umgesetzt. Die Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen wird von der Stadt Hildesheim realisiert.

Durch die Planung und Realisierung der Ansiedlungsmaßnahme des „Bildungscampus“ (Grundschule, Turnhalle und Kita) sind der Stadt Hildesheim Kosten entstanden bzw. werden entstehen. Die für diese Investition erforderlichen Haushaltsmittel wurden gemäß der hierzu entsprechend gefassten Gremienbeschlüsse eingestellt.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Stadt Hildesheim hat die für die Realisierung des „Bildungscampus“ notwendigen Flächen bereits erworben bzw. einen Pachtvertrag abgeschlossen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über die vorhandenen Straßen sichergestellt.

Die innere Erschließung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Der Wegeschluss der Verbindungen für den nicht motorisierten Individualverkehr wird durch Festsetzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie über Gehrechte und Fahrrechte für die Allgemeinheit (Fußgänger und Fahrradfahrer) gesichert.

Die vorhandenen Straßen und der neue Wegeteil sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz und S-Bahnhof Hildesheim Ost sichergestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der noch unbebauten Flächen im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Hinweis: Die Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen Richtung Süden entwässern, da im Bereich Renatastraße, dort wo die allgemeinen Wohngebiete anschließen kein Mischwasserkanal liegt.

Vorhandene Leitungen, die auch zukünftig für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlich sind, werden über entsprechende Leitungsrechte gesichert.

Am Ostrand der Gemeinbedarfsfläche sind im Zusammenhang mit dem (Neu-)Bau des Schaltwerkes und des Blockheizkraftwerkes neue Leitungen zu verlegen.

Kommunikationsnetz

Große Teile des Plangebiets sind bzw. waren bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI).

Trinkwasserversorgung

Träger der Trinkwasserversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI).

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Es wird davon ausgegangen, dass die ausreichende Löschwasserversorgung von 96 m³/h über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt wird. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser nicht der erforderlichen Menge entspricht, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnliche Entnahmestellen anzulegen.

Bei Neubauten kann ein Objektschutz für Löschwasser durch den jeweiligen Betreiber notwendig werden.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das nördliche Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Hildesheim anzuschließen.

Oberflächenentwässerung

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) grundsätzlich der Eigentümer verpflichtet.

Das Plangebiet ist allerdings an den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadt Hildesheim angeschlossen. Das auf den Grundflächen auftreffende Niederschlagswasser sollte, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, im Gebiet verbleiben und sofern möglich dort, um den vorherrschenden Gebietswasserhaushalt möglichst nicht zu beeinträchtigen, zur natürlichen Versickerung gebracht werden. Dies würde neben der Kosteneinsparung auch der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und Grundwasserhaushalts dienen. Auch ist zu beachten, dass sich die Versickerungseigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge verschlechtern können.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzen, sind verpflichtet, ihre Entsorgungsbehälter (z.B. Abfallbehälter, DSD Säcke etc.) und Entsorgungsgüter (z.B. Sperrgut, etc.) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen.

5.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Nach der Neufassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist gemäß § 2 a neben den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des Bauleitplans auch ein Umweltbericht mit Umweltprüfung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, als ein gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit grünordnerischem Fachbeitrag vom Büro Stadtlandschaft - Hannover erstellt, der als Teil II dieser Begründung beigelegt ist.

Dieser Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans HM 244 "Renatastraße" erfolgt die Umwidmung eines Sondergebiets für hochschulnahe Nutzungen sowie eines Mischgebiets in eine Gemeinbedarfsfläche „Schule/Kita“ sowie Wohnbaufläche. (...)

Das Gebiet hat überwiegend eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter der Umweltprüfung. Der Boden ist stark überprägt und teilweise belastet. Es besteht eine beeinträchtigte Grundwassersituation und die Bedeutung für das Stadtklima ist gering. Von Bedeutung für Pflanzen und Tiere sind die vorhandenen Gehölzbestände (Pionierwald, Einzelbäume) sowie die Ruderalfluren, die Lebensraum insbesondere für Vogelarten des Siedlungsraums bieten. Artenschutzrechtlich relevant ist das Brutvorkommen nicht gefährdeter Vogelarten. Als weitere Art von gemeinschaftlichem Interesse nutzen Fledermäuse das Gebiet als Jagdgebiet. Der Baumbestand bietet zum Teil auch potenzielle Quartiere. Das Gelände hat keine Bedeutung für die Erholung.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholung des Menschen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere entstehen gemäß der Eingriffsregelung durch die Umwandlung der Ruderalfluren und den Verlust der Gehölzbestände. Diese sind nicht auszugleichen, da der Eingriff aufgrund der vorhandenen Baurechte zulässig ist. Allerdings sind Maßnahmen zur Vermeidung durchzuführen und es ist eine Kompensation erforderlich für den Verzicht auf die Übernahme einer vorhandenen Festsetzung zur Pflanzung von 8 Bäumen. Außerdem sind Ersatzpflanzungen für 13 geschützte Bäume durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein, da entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.“

5.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im Bauleitplanverfahren umzusetzen. Mit einer Bauleitplanung sind im Allgemeinen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden, die durch Vermeidungsmaßnahmen zu mindern und ggf. auszugleichen sind. Dem gesetzlichen Auftrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird mit folgenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen:

- Begrenzung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Zulässigkeit von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Durchgrünung des Baugebietes durch Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplatzanlagen,
- Erhaltung geschützter Bäume im Plangebiet gemäß Satzung der Stadt Hildesheim,
- Örtliche Bauvorschrift.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da der Anteil versiegelter Fläche das bislang bereits zulässige Maß leicht unterschreitet, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Ein Ausgleich ist lediglich für die entfallenden unter Baumschutzsatzung stehenden Bäume im Plangebiet zu schaffen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Durch den Bebauungsplan werden die geplanten Nutzungsänderungen der Flächen - „Sondergebiete (SO)“ und „Mischgebiete (MI)“ in „allgemeine Wohngebiete (WA)“ sowie „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule, Kindergarten, Hort“ im Plangebiet planungsrechtlich vorbereitet.

Die Planung wurde im Vorfeld mit den beteiligten Eigentümern abgestimmt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete werden durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr des neuen Baugebietes (allgemeine Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen) keinen unzumutbaren zusätzlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die neu entstehenden Verkehre das für ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet typische Maß überschreiten werden (vgl. Schalltechnische Untersuchung).

Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung durch die neue Wohnbebauung sowie den Bau der Grundschule, Turnhalle und der Kindertagesstätte, die über das zutragliche Maß hinausgehen, sind nicht zu befürchten.

Durch die geplante Kindertagesstätte sowie Grundschule (während der Pausenzeiten) wird Lärm entstehen. Kinderlärm ist allerdings als sozialadäquat anzusehen. Durch Kinder erzeugte Geräuscheinwirkungen sind nach § 22 BImSchG „im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Im Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten Turnhalle wird nicht von unzuträglicher Geräuscentwicklung für die umgebenden Wohn- und Mischgebiete gerechnet.

7. Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund der Planung steht die Errichtung des „Bildungscampus“ (Grundschule, Turnhalle, Kindertagesstätte) bei gleichzeitiger Umnutzung der nicht mehr benötigten für universitäre Nutzungen vorgesehenen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet.

In Hildesheim besteht eine anhaltende Nachfrage nach Bauflächen für Wohnnutzungen in zentraler Lage, die durch den Bebauungsplan zu einem Teil gedeckt werden soll.

Die Grundversorgung und die Versorgung für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf der Bewohner des neuen Wohngebietes werden in Hildesheim sichergestellt.

Neue Kapazitäten an Schul- und Kindergartenplätzen werden mit der Umsetzung der Planung geschaffen.

Für Freizeit und Erholung stehen den Bewohnern des Plangebiets die öffentlichen Grünflächen und die am Ort vorhandenen Freizeiteinrichtungen, Sportanlagen und Vereine zur Verfügung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über die Straße „Hohnsen“, die „Renatastraße“, die Straße „Weingärten“ und über die Festsetzungen von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch das Busnetz an den öffentlichen Personennahverkehr und über die Bahn an den überörtlichen Personenverkehr angebunden.

Eine geordnete technische Erschließung wird durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet.

Für die Planung werden Flächen in Anspruch genommen. Dies ist notwendig, da derzeit keine anderen gleichermaßen geeigneten Flächen für die Grundschul- und Kitaerrichtung sowie kaum Standorte für zentral gelegene Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. Die Flächen waren jedoch bislang bereits bebaubar.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sind keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Bei der Abwägung zwischen der Vermeidung jeglicher möglicher zusätzlicher Störungen für die Anlieger der umgebenden Straßen (Erhalt des Status quo) und dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung des „Bildungscampus“ und neuer zentral gelegener Wohnbaugrundstücke wird dem öffentlichen Belang der Vorrang eingeräumt.

Das Plangebiet selbst wird durch die Lärmemission der umgebenden Straßen durch Verkehrslärm belastet, so dass entsprechend der „Schalltechnischen Untersuchung“ im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche angelegt werden, in denen Vorhaben nur zulässig sind, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 erfüllen. Weiterhin ist für schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung (z.B. Schlafräume / Kinderzimmer) und ausschließlicher Lüftungsmöglichkeit straßenzugewandt der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Durch die v.g. Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan können für die geplante Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch eine landschaftsgerechte Gestaltung des Plangebiets, mittels entsprechender Festsetzungen des Bebauungsplans sowie durch die "Örtliche Bauvorschrift" Rechnung getragen. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung beachtet.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	01.07.2015
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	06.07.2015 - 10.08.2015
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	06.07.2015 -31.07.2015
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	21.06.2017 -24.07.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	20.06.2017 -19.07.2017

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

Hildesheim, den 17.07.2017

Im Auftrag

gez. S.Brouer

.....
(Brouer)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 28.08.2017 diese Begründung zum Bebauungsplan HM 244 und zur Örtlichen Bauvorschrift HM 244 „Renatastraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 29.08.2017

gez. Dr. I. Meyer
..... (L.S.)
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister