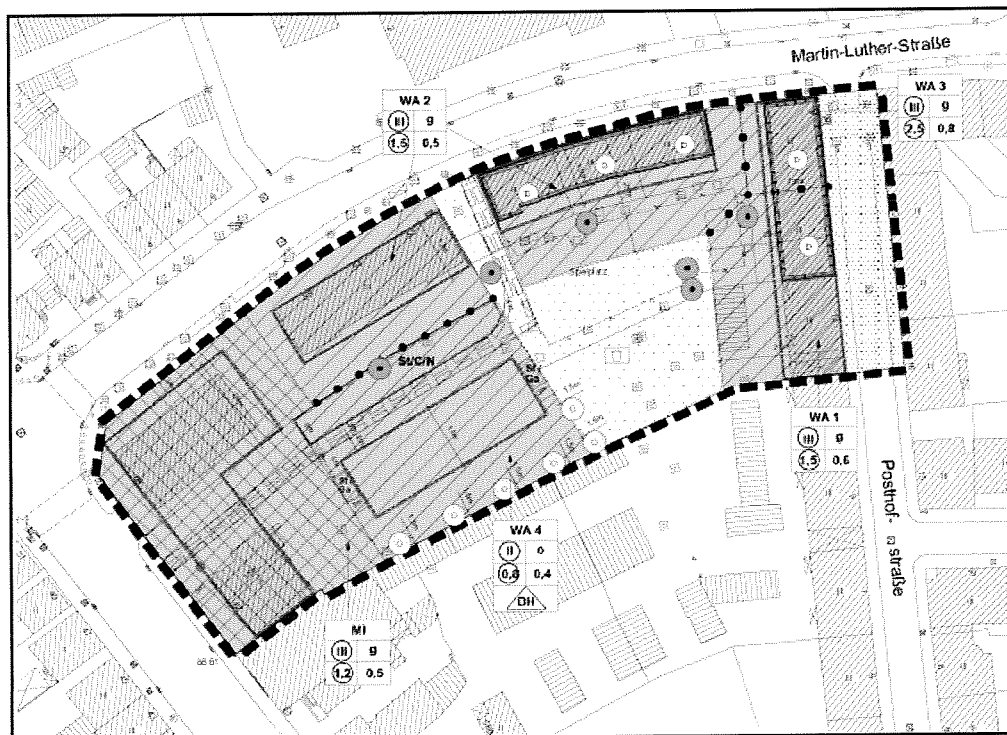


**Begründung zum Bebauungsplan  
HN 264 A  
Zwischen Steuerwalder Straße,  
Martin-Luther-Straße und Posthofstraße  
und zu den  
Örtlichen Bauvorschriften**



**Stadtteil Nordstadt  
Sanierungsgebiet „Südliche Nordstadt“  
Stadt Hildesheim**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN UND GEBIETSABGRENZUNG</b>	<b>2</b>
2.1	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	2
2.2	Vorhandene Nutzung/Nachbarschaft	2
2.3	Bedeutung der Baufläche für Natur- und Landschaft	2
2.3.1	Vegetation	2
2.3.2	Grundwasser	3
2.4	Eigentumsverhältnisse	3
2.5	Grundlagen der Planung	3
2.5.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
2.5.2	Angrenzende Bebauungspläne	3
<b>3.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
4.1	Bauliche Nutzung	4
4.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.1.1.1	Allgemeines Wohngebiet	4
4.1.1.2	Mischgebiet	5
4.2	Verkehr	5
4.3	Grün- und Freiflächen - Kinderspielplatz	6
<b>5.</b>	<b>UMWELTSCHUTZ</b>	<b>6</b>
5.1	Immissionssituation - Verkehr	6
5.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	7
5.3	Altlasten	8
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
7.1	Dachbegrünung	8
7.2	Begrünung von Stellplatzflächen	8
<b>8.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</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>10</b>

## **1. Rahmenbedingungen und Planungsanlass**

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 30.9.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes HN 264 A für das Plangebiet zwischen Steuerwalder Straße, Martin-Luther-Straße und Posthofstraße 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 der 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 und damit Verbesserung der Spielplatzsituation und eine angemessene 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 Zentrum der Hildesheimer Nordstadt südlich der den Stadtteil in Ost-West-Richtung durchquerenden Martin-Luther-Straße und östlich der von Norden zur Innenstadt führenden Steuerwalder Straße. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

<b>Im Norden:</b>	die Straßenverkehrsfläche der Martin-Luther-Straße
<b>Im Westen:</b>	die Straßenverkehrsfläche der Steuerwalder Straße
<b>Im Süden:</b>	die Nordgrenze der Flurstücke 166/7, 166/9, 167/8 und 167/7
<b>Im Osten:</b>	die Westgrenze der östlich an der Posthofstraße Wohnbebauung mit den Flurstücken 178/1, 1613/178, 1342/167 und 1341/167

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

Das Plangebiet wird derzeit als Wohn- und Mischgebiet genutzt. Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Beseitigung der baulichen Anlagen im Blockinnenbereich prägt die Wohnbebauung den Charakter des östlichen Plangebietes. An der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze liegt eine dem Charakter eines Mischgebiets entsprechende Nutzung mit gastronomischen Einrichtungen und kleinen Läden vor.

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

#### **2.3.1 Vegetation**

Das Plangebiet wird auf den Grundstücken der Wohnungsbauten als wohnungsnaher Grünfläche genutzt. Die Vegetation der Hausgärten spiegelt eine unterschiedliche Aneignung der Gärten wieder. Die ehemals gewerblich genutzten Bauflächen im Innenbereich des Baublocks sind nach Abbruch der Gebäude als Brachflächen zu bezeichnen. Nach Abschluss der erfolgten Abbruchmaßnahmen sind nur noch wenige Großbäume auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück vorzufinden. Der vorhandene Kinderspielplatz wird durch Strauchpflanzungen mit einigen aus den Strauchgruppen herausgewachsenen Großbäumen umgrenzt.

### **2.3.2 Grundwasser**

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

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist im Besitz von Einzeleigentümern. Der Kinderspielplatz und die öffentliche  
Verkehrsfläche der Posthofstraße befindet 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 im westlichen Bereich mit den Flurstücken 179/8,  
177/2, 179/19 und 179/14 als „Gemischte Bauflächen“ und die östlichen Flurstücke an der Mar-  
tin-Luther Straße und Posthofstraße als „Wohnbauflächen“ 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 Flä-  
chennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zu gleich verdeutlicht werden. Aufgrund  
der konkret örtlichen Situation ist eine Reduzierung der Mischgebietsflächen auf die an die  
Steuerwalder Straße angrenzenden Baugrundstücke zu Gunsten von Wohnbauflächen städte-  
baulich angemessen und entspricht der konkretisierenden Aufgabe des Bebauungsplanes. Da-  
mit ist dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und  
entspricht der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebie-  
tes.

#### **2.5.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Rechtskräftige Bebauungspläne sind in den angrenzenden Plangebieten und Baublocken nicht  
vorhanden.

## **3. Städtebauliches Konzept**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Sanierungsgebiet Südliche Nordstadt. Nach förmlicher Fest-  
setzung des Sanierungsgebietes am 27.1.1986, ließ die Stadt Hildesheim einen Sanierungs-  
rahmenplan 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. 264 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Verwirkli-  
chung folgender Ziele im Baublock Nummer 45 geschaffen werden:

- Behutsame Nachverdichtung im Blockinnenbereich zur Stärkung des Wohnens im  
Stadtteil,
- Erhalt der überwiegend vorhandenen Blockstruktur mit Mischgebietsnutzungen entlang  
der Steuerwalder Straße und Wohnnutzungen entlang Martin-Luther-Straße und Post-  
hofstraße,
- Verbesserung der Möglichkeiten zur Sicherung der Wohnnutzungen entlang Martin-  
Luther Straße und Posthofstraße,
- Planungsrechtliches Ermöglichen eines neuen Eckgebäudes Steuerwalder Straße/  
Martin-Luther-Straße zur Betonung der Blockecke,
- Verbesserung der Lage und Erreichbarkeit des öffentlichen Kinderspielplatzes im  
Blockinnenhof.

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.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

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

Aus den städtebaulichen Zielsetzungen abgeleitet und den vorhandenen Nutzungen entsprechend wird für die Bebauung entlang der Steuerwalder Straße „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Für die übrigen bebauten und unbebauten Bauflächen im Blockinnenbereich wird die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) getroffen. Eingebettet in die Bauflächen wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.

##### **4.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die zulässige Geschossigkeit, die Grund- und Geschossflächenzahlen werden für das WA - Gebiet entlang Posthofstraße und Martin-Luther-Straße entsprechend der gewachsenen und zu sichernden baulichen Strukturen festgesetzt. Eine zwingend 3-geschossige Bauweise mit einer GFZ von 1,5 sowie eine GRZ von 0,6 entlang der Posthofstraße (WA 1) und eine GFZ von 1,5 bei einer GRZ von 0,5 für die Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße (WA 2) bestätigen und sichern den Bestand, wenn bei einigen Wohngebäuden für eine attraktive Wohnumfeldgestaltung ausreichend bemessene Grundstücksflächen entsprechend den Bauflächenfestsetzungen des Bebauungsplanes zusätzlich erworben werden (Gebäude Posthofstraße 21, Martin-Luther-Straße 50, 51 und 52).

Für das Eckgrundstück Posthofstraße/Martin-Luther-Straße wird auf der Grundlage des Bestandes eine GFZ von 2,5 bei einer GRZ von 0,8 festgesetzt (WA 3).

Alle 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. Mit diesem Grundsatz rechtfertigt sich die gesonderte Festsetzung für die Eckbebauung Posthofstraße/Martin-Luther-Straße, die im Neubaufalle den Erhalt der Blockstruktur sicherstellen soll.

Zur Sicherung der Blockstruktur wird entlang der Martin-Luther-Straße und der Posthofstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen werden für eine Gebäudetiefe von 13 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.

Für die im Blockinnenbereich vorgesehenen Doppelhäuser und Hausgruppen wird eine zwingend 2-geschossige Bauweise mit einer für verdichteten Einfamilienhausbau typischen GFZ von 0,8 und einer GRZ von 0,4 in offener Bauweise festgesetzt (WA 4). Mit der 2-geschossigen Festsetzung soll unterstrichen werden, dass die Bebauung des Blockinnenbereiches die 3-geschossige Bebauung des Blockrandes nicht überragen, sondern sich ihr unterordnen soll.

Zur Sicherung der Blockstruktur wird am Blockrand eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Lediglich dort wird eine Durchlässigkeit angestrebt, wo die Erreichbarkeit des innen liegenden Kinderspielflplatzes sicherzustellen ist (Eingang zur Martin-Luther-Straße).

Für alle Wohngebiete 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).

#### 4.1.1.2 Mischgebiet

Für das Baugebiet entlang der Steuerwalder Straße wird ein MI-Gebiet mit einer zwingend 3-geschossigen straßenbegleitenden Bebauung 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 0,5 auch in diesem Baugebiet leicht überschritten. Die Überschreitungen rechtfertigen sich aus den gleichen Gründen wie unter Ziffer 3.1 ausgeführt.

Die Baugrenzen orientieren sich einerseits an der Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung an der Steuerwalder Straße und sichern andererseits den Gebäudebestand. Zur stadtgestalterischen Aufwertung des Stadtteileinganges an der Ecke Martin-Luther-Straße/ Steuerwalder Straße werden Baurechte für eine stärkere Betonung der Ecke und räumlichen Ausprägung dieses bedeutsamen Kreuzungsbereiches eingeräumt.

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)

## 4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen über die Steuerwalder Straße, im Norden über die Martin-Luther-Straße und im Osten über die Posthofstraße erschlossen. Die östliche Straßenverkehrsfläche Posthofstraße wird durch den Bebauungsplan festgeschrieben.

Das innenliegende Baugrundstück wird mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten dieser Fläche über eine privatrechtliche Erschließung erreicht. Die Anbindung erfolgt einerseits ausschließlich auf den Rechtsabbiegevorgang eingeschränkt über die Steuerwalder Straße und ebenfalls eingeschränkt über die Martin-Luther-Straße, da auch hier ausschließlich ein Rechtsabbiegevorgang zulässig ist.

Die erforderlichen privaten Einstellplätze sind für den derzeitigen Wohnungsbestand nur zum Teil auf den Baugrundstücken zu realisieren. Trotz fehlender Stellplätze sollen keine weiteren Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich eingerichtet 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 neuen Wohnbauflächen im Blockinnenbereich für die Anwohner und ihre Besucher ausreichend bemessene Stellplatzflächen für Stellplätze, Carports und Garagen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch eine auch für die angrenzenden Wohngebäude erkennbare attraktive Begrünung sind je 4 Stellplätze bzw. Carports jeweils ein großkroniger Laubbaum auf den zugehörigen Baugrundstücken zu pflanzen (s. textliche Festsetzungen § 4).

Außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen und überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechende Anlagen im Baugebiet WA 4 nicht zulässig, um ein Überparken des Blockinnenbereiches zu vermeiden und den Freiflächenanteil zu erhalten (s. textliche Festsetzungen § 3).

### 4.3 Grün- und Freiflächen - Kinderspielplatz

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit einem Flächenumfang von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird der nach dem Niedersächsischen Gesetz über Kinderspielplätze erforderliche Flächenbedarf für den nach dem Spielplatzleitplan der Stadt Hildesheim von 1981 festgelegten Kinderspielplatzbezirk planungsrechtlich gesichert.

Der im Blockinnenbereich bereits vorhandene Kinderspielplatz wird weiter in den Block hinein verlagert, um für die angrenzende Wohnbebauung entlang Martin-Luther-Straße und Posthofstraße eine im Sinne des Sanierungszieles notwendige Verbesserung des Wohnumfeldes durch ausreichend bemessene Grundstücksgrößen für den Anbau von Balkonen und zur Verbesserung des wohnungsnahen Grünflächenangebotes zu erreichen.

Der Eingang zum Kinderspielplatz erfolgt weiterhin über die Martin-Luther-Straße. Diese Erschließungsachse soll ausgebaut werden. Zusätzlich wird sie mit Geh- Fahr und Leitungsrechten belastet, da sie ebenfalls der Erschließung der innen liegenden Baugrundstücke dient.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte neue Wohnbebauung im Baugebiet WA 4 kann mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,8 eine Geschoßfläche von 1.360 m<sup>2</sup> erreichen. Damit ist von einem Spielplatzbedarf von 41 m<sup>2</sup> gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 6.2.1973 auszugehen. Der Spielplatzmehrabbedarf wird im angrenzend festgesetzten Kinderspielplatz realisiert.

## 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 Martin-Luther-Straße ca. 8.000 DTV-Kfz und in der Steuerwalder Straße ca. 8.100 DTV-Kfz. Nach DIN 18005 Teil I ergibt sich daraus eine ungefähre Schallbelastung für das WA Gebiet an der Martin-Luther-Straße von tags 59 dB(A) und nachts 52 dB(A) ohne LKW Anteil - da ein LKW-Durchfahrverbot ausgeschildert ist -, und für das MI Gebiet an der Steuerwalder Straße von tags 67 dB(A) und nachts 55 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 WA Gebiet die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) bzw. 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 Martin-Luther-Straße werden mit 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts die WA-Werte der Verkehrslärmschutzverordnung leicht überschritten, bleiben aber innerhalb der für MI-Gebiete in der Verkehrslärmschutzverordnung angegebenen Grenzwerte.

Der überschlägig ermittelte Beurteilungspegel auf den überbaubaren Grundstücksflächen für das MI Gebiet an der Steuerwalder Straße von tags 67 dB(A) und nachts 55 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 264 A 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 Erlass des LKW-Durchfahrverbot in der Martin-Luther-Straße und dem Ausbau der Steuerwalder Straße, der ebenfalls mit verkehrsberuhigenden Effekten verbunden ist.

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zur **Nachtzeit** um bis zu 7 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 4 dB(A) kann mit Festsetzung von Schallschutzfenstern mit dem gem. VDI Richtlinie 4719 erforderlichen Schallschuttmass ausgeglichen werden. Dies wird schon mit dem, der Wärmeschutzverordnung entsprechenden Einbau von isolierverglasten Fenstern erreicht, da durch sie eine Pegelminderung im zu schützenden Innenraum von 30 dB(A) oder mehr entsteht (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 Siedlungserweiterungen 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 Wertverluste 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 Baugrundstückes 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 der Kinderspielplatz verlegt und das ehemals gewerblich genutzte Grundstücke für die Wohnbebauung neu erschlossen wird. Der künftige Versiegelungsgrad wird dabei erheblich geringer sein, als bei der vorherigen gewerblichen Bebauung.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch eine auch für die angrenzenden Wohngebäude erkennbare attraktive Begrünung ist je 4 Stellplätze bzw. Carports jeweils ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubbaum in unmittelbarer Nähe anzupflanzen (s. textliche Festsetzungen § 4).

Für einen Feldahorn mit 166 cm Stammumfang auf der Trasse der Neuerschließung des Blockinnenbereiches wird mit der Pflanzung von 2 festgesetzten neuen Bäumen auf der neuen Spielplatzfläche und 4 festgesetzten Bäumen auf den Baugrundstücken des Baugebietes WA 4 ein gemäß der Hildesheimer „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen“ ein adäquater Ausgleich geschaffen. Die neu anzupflanzenden Bäume werden als mit-



telhochwüchsige Laubbäume wie z.B. Feldahorn, Eberesche, Hainbuche oder vergleichbare Laubbäume festgesetzt

### **5.3 Altlasten**

Auf dem Grundstück wurde seit den 30er Jahren eine Metallgießerei und Armaturenfabrik (Galvanik, Dreherei, Formerei, Gießerei) betrieben. Solche Betriebe gelten als altlastenrelevant. Von der unteren Abfallbehörde wird darauf hingewiesen, dass die vormals vorhandene Bausubstanz abgebrochen und der dabei entstandene Abfall vollständig entsorgt wurde. Der Boden wurde auf sein Gefährdungspotenzial hin untersucht. Gutachterlich begleitete und dokumentierte Sanierungsarbeiten fanden statt. Es ist folglich davon auszugehen, dass das Grundstück weitgehend saniert ist. Die untere Abfallbehörde möchte jedoch nicht ausschließen, dass einzelne Schadstoffnester nach wie vor vorhanden sind.

Aus diesem Grunde ist es erforderlich, den im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushub vor einer Entsorgung in Mieten zu max. 1.000 m<sup>3</sup> aufzuhalten und zu beproben. Andere Formen der Beprobung und/oder Entsorgung können ggf. mit der Abfallbehörde abgestimmt werden. Darüber hinaus darf eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht stattfinden, um die möglichen Schadstoffnester nicht zu mobilisieren. Abschließend ist es erforderlich, vollflächig mindestens 0,35 m unbelasteten Boden auf die nicht versiegelten Flächen aufzubringen.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

Die Wohngebäude Martin - Luther - Straße 50, 51 und 52 und Posthofstraße 21 und 23 sind als Ensemble gem. § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) eingestuft. Die besondere Bedeutung dieser Baudenkmale wird durch die nachrichtliche Übernahme als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, kenntlich gemacht.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 264 A 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 Dachbegrünung**

Auf der Grundlage des Sanierungszieles der Verbesserung der Wohn- und 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 Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen über 15m<sup>3</sup> Rauminhalt zu begrünen sind. [§ 56 (1) Nr. 7 NBauO]

### **7.2 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 Fugenabstände oder Materialform ein Rasenanteil von 30 % entsteht. [§ 56 (1) Nrn. 6 und 8 NBauO]

Mit dieser Festsetzung wird über die gestalterische Aufwertung hinaus erreicht, dass durch eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Förderung der Grundwasserneubildung beigetragen wird.

## 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 WA 4 wird über eine privatrechtliche Erschließung erreicht. Um einen Anschluss der Versorgungsträger sicherzustellen, werden die Zufahrtbereiche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Baugrundstücke im WA 4, 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

### Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche	0,068 ha
-----------------------	----------

### Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	0,150 ha
---	----------

### Nettobauland (WA/MI)

WA	0,524 ha
MI	0,213 ha

<b>Bruttobauland</b>	<b>0,955 ha</b>
----------------------	-----------------

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

Die Erschließung der innen liegenden Bauflächen wird durch privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt. Die Fläche für die Verlagerung des Kinderspielplatzes und den Neubau des Kinderspielplatzes ist Gegenstand der Stadterneuerung „Sanierung südliche Nordstadt“ und stellt damit eine aus der Städtebauförderung förderfähige Maßnahme dar, die zu einem Drittel von der Stadt Hildesheim und jeweils einem Drittel von Bund und Land finanziert wird.

## 11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	30. 09. 1985
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16.09. 2002 11.10. 2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	24.06.2003 30.07.2003
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.07.2003 07.08.2003
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	01.10.2003 03.11.2003
Erneute eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	04.12.2003 31.12.2003


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 14.01.2004

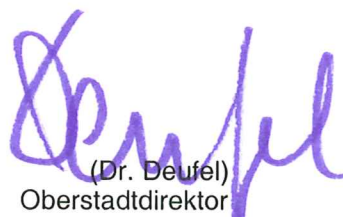
  
(Habermann-Nieße)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 09.02.2004 beschlossen.

Stadt Hildesheim, den 10.02.2004

  
(Dr. Kümme)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor