



Stadt Hildesheim

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HM 26, 2. Änderung und zur Örtlichen Bauvorschrift HM 26, 2. Änderung „Mühlenstraße“

Teil 1

1. Allgemeines

1.0 Wahl des Planverfahrens, Umweltbericht

Die vorliegende Planänderung soll eine Nachverdichtung im Innenbereich und die kurzfristige Herstellung von benötigtem Wohnraum ermöglichen. Mit einer geplanten zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gegeben.

In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (s. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind damit nicht vorgeschrieben. Um aber alle Belange im Sinne des §1 Abs. 7 BauGB gerecht abwägen zu können, sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt in einem Umweltbericht (s. Uwe Michel, Hildesheim, 10.01.2019, Teil 2 dieser Begründung) bewertet und dessen Empfehlungen in die Planung eingearbeitet worden (s. auch Pkt. 3.3 der Begründung).

1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Michaelisviertels etwa 500 m westlich der Innenstadt und wird im Westen von der Innerste, im Norden von dem ehemaligen Magdalenenkloster und der Magdalenenkirche, im Westen von der Mühlenstraße und nach Süden von einer öffentlichen Wegeverbindung zur Innersteinsel begrenzt. Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 1.500 m².

1.2 Vorhandene Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich befand sich ursprünglich im Eigentum der Kirchengemeinde St. Godehard und wurde an die KWG Kreiswohnbau GmbH, Hildesheim, veräußert.

Das vorhandene Gebäude wurde als Pfarrhaus und der rückwärtige Bereich als Garten genutzt.

Im Bereich der Kaimauer an der Innerste befinden sich Teilflächen des Plangebietes im Eigentum der Stadt. Ein Abschnitt der Kaimauer wiederum tangiert das Grundstück des Vorhabenträgers. Diese Flächen sollen durch einen Grundstückstausch zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt angepasst werden, um die Durchführung des Vorhabens und den grundstücksseitigen Zugang zur Kaimauer zu Unterhaltungszwecken sicherzustellen.

Die Umgebung wird geprägt durch die denkmalgeschützte St. Magdalenen Kirche mit dem Kloster, der Innerste mit der Bischofsmühle und den sich weiter nördlich anschließenden historischen Wallanlagen. Die Nachbarschaft besteht im Übrigen überwiegend aus Wohngebäuden.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche dargestellt. Aufgrund der zukünftig geplanten Nutzung als Wohnhaus ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.4 Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet ist im ursprünglichen Bebauungsplan HM 26 „Mühlenstraße - Innerste“ aus dem Jahr 1963 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das bei einer Geschossflächenzahl von 0,3 maximal zweigeschossig bebaut werden darf. Die überbaubare Fläche wurde dem Bestand entsprechend festgesetzt; die Straßenfront wird durch eine Baulinie bestimmt, die übrigen Seiten werden durch Baugrenzen definiert.

Nebenanlagen waren nach den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bei der Überbauung des Grundstückes bisher nicht zu berücksichtigen. Damit war dessen vollständige Versiegelung planungsrechtlich bislang zulässig.

1.5 Hochwasserschutz

Im Westen berührt die Innerste den Planbereich, der aber außerhalb ihres Überschwemmungsgebietes liegt. Die Planänderung hat damit keine Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes.

1.6 Topographie, Bodenverhältnisse

Der Umweltbericht (siehe Teil 2 dieser Begründung) trifft hierzu folgende Aussagen:

„Morphologisch betrachtet ist das Grundstück von Osten nach Westen hängig (Hangkante der Innerste) und in sich westlich des Pfarrhauses durch eine Betonstützmauer gestaffelt. An der Westgrenze ist es durch eine starke Stahlbetonmauer zur Unterstromseite der Wehranlage der Innerste abgefangen.

Bei dem natürlich anstehenden, meist schluffigen Boden handelt es sich um aus Löss gebildete Mittlere Parabraunerde auf Auelehm über Juratonen und Fels. Der anstehende Boden ist durch Aufschüttungen überprägt.

Das Grundwasser liegt über 6 m tief unter dem Niveau der Mühlenstraße und fällt korrespondierend mit dem Innerste-Wasser als Schichtenwasser von Osten nach Westen.“

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Fläche der Verordnung des Bodenplanungsgebiets Innersteaue in der Stadt Hildesheim aus dem Jahr 2008. Der Boden weist hier überwiegend eine Bleibelastung von 1.000 mg, im östlichsten Planbereich von zwischen 200 und 1.000 mg jeweils pro kg Boden auf. In Wohngebieten muss laut Verordnung der Wirkungspfad Boden-Mensch durch den Grundstücksbesitzer mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen unterbrochen werden. Als geeignete Sanierungsmaßnahmen gelten in der Regel Abdeckung mit Bodenmaterial, das die Prüfwerte für Wohngebiete nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) nicht überschreitet, ein Bodenaustausch, eine dauerhaft deckende Begrünung, eine Abdeckung mit Mulch oder eine Versiegelung der Fläche.

Ausgehobenes oder abgeschobenes Bodenmaterial kann außerhalb von Kinderspielflächen, Nutzgärten sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden, soweit keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bestimmte Verwertungsobergrenzen im Bodenmaterial überschritten werden. Jede Verwertung des Bodenmaterials ist der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim spätestens zwei Wochen vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Das Büro Dr. Pelzer & Partner, Hildesheim, hat mit Datum 10.01.2017 „Geotechnische und umweltgeologische Untersuchungen für das BV Mühlenstr. 23 in Hildesheim“ durchgeführt, dessen Ergebnisse bei der Bebauung des Grundstückes zu berücksichtigen sind. Hindernisse oder Folgerungen für die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.

2. Städtebauliche Zielsetzungen, Planinstrumente

Das bestehende Pfarrhaus wird für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt. Um die für die Schaffung von benötigtem Wohnraum angestrebte Nachverdichtung in dieser der Innenstadt nahen Lage zu ermöglichen, wird eine Erweiterung der baulichen Nutzung in die rückwärtige Grundstücksfläche geplant. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans lassen die beabsichtigte Bebauung des Grundstückes nicht zu. Der geplante Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 zusätzlichen barrierefreien Wohnungen kann deshalb nur auf der Grundlage einer Planänderung realisiert werden

Das Bauvorhaben ermöglicht unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalfachlichen Belange zudem eine attraktive Schließung der Bebauung an der Mühlenstraße und der stadträumlichen Uferkante entlang der Innerste.

Der Neubau besteht aus zwei durch ein Treppenhaus miteinander verbundene Gebäude und jeweils drei Vollgeschossen und einer Tiefgarage. Das vordere straßenseitige Gebäude, orientiert sich an der Lage des Bestandsgebäudes. Um die Blickbezüge auf die umliegenden historischen und denkmalgeschützten Gebäude weiterhin zu ermöglichen, wird ein Abstand von etwa 4,50 m zum öffentlichen Raum vorgesehen. Durch den geplanten Abstand zur Innerste wird der Blick auf den Magdalenenhof von allen Seiten des Innersten Ufers gewährleistet. Durch die versetzte Lage der Gebäude zueinander werden neben einer ausreichenden Belichtung auch die Blickbezüge auf die Innerste sichergestellt.

Der Neubau erhält zwei Satteldächer, die in Verbindung mit den First- und Traufhöhen der umliegenden Gebäude eine städtebauliche und denkmalgerechte Einbindung des Neubaus sicherstellen sollen.

Die Bereiche der Tiefgarage, die sich oberhalb der Geländeoberfläche befinden, dienen als gartenseitige Terrassen der Erdgeschoss-Wohnungen. Die zu Tage tretenden Außenflächen werden seitlich mit Oberboden abgedeckt, um so das natürliche Bild des Innerstufers zu bewahren. Die Rampenneigung der Tiefgarage folgt weitgehend dem natürlichen Hangverlauf des Geländes.

Die entwurflichen Einzelheiten des Vorhabens, wie etwa zulässige Bauhöhen sowie Dachform und -neigung, werden in einen Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Dieser bildet zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift die rechtliche Grundlage für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung.

Weitergehende Verpflichtungen des Vorhabenträgers, wie z.B. die Fristen für die Fertigstellung des Vorhabens, die Übernahme der Planungskosten und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, werden gem. § 12 BauGB in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließenden Durchführungsvertrag abgesichert.

3. Planinhalt

3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem städtebaulichen Ziel, Flächen für Wohnungsbau zu schaffen, entsprechend, wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit sind außer Wohngebäuden u.a. auch dem Gebiet dienende Läden oder Gaststätten allgemein zulässig. Nach § 4 Abs. BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Hotels, Anlagen für Verwaltung, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden zum Schutz der überwiegend wohngenutzten Nachbarschaft und der denkmalgeschützten Umgebung ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung schöpft die gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltenden Obergrenzen der Grund- und Geschossflächenzahl aus, um eine flächensparende Bebauung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (schonender Umgang mit Grund und Boden) zu ermöglichen.

3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Örtliche Bauvorschrift

Die städtebaulich gewünschte Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, weil die überbaubaren Grundstücksflächen das in versetzter Form geplante Gebäude an der Mühlenstraße und entlang des Innersterufers bereits sehr detailliert abbilden.

Die zulässige Bauhöhe sowie die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift zu Dachformen und Dachneigungen sollen dazu beitragen, dass die zukünftige Bebauung im gestalterischen Einklang mit der vorhandenen und zum Teil denkmalgeschützten Nachbarschaft stehen wird.

Für die Dächer der Hauptgebäude werden gem. § 2 der Örtlichen Bauvorschrift Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 45 Grad festgesetzt, um eine städtebauliche und denkmalgerechte Einbindung des Neubaus entlang der Uferkante zur Innerste sowie in die vorhandene Nachbarschaft zu erreichen. Die Gesamtbreite der Dachgauben wird begrenzt, um eine angemessene gestalterische Wirkung der Satteldachflächen sicherzustellen. Die Dachflächen einzelner Gebäudeteile werden hiervon ausgenommen, da sie sich entweder unterordnen oder wie die Dachflächen der Tiefgarage, soweit sie sich nicht unter dem geplanten Gebäude befinden wird, aus funktionalen Gründen als Flachdächer ausgebildet werden müssen. Letztere werden als Terrassen, Wege und Grünfläche in die Gartenflächen integriert.

3.2 Erschließung, notwendige Stellplätze

Der Planbereich ist durch die Mühlenstraße verkehrlich erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen oder Anpassungen der bestehenden Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

Die technische Erschließung des Grundstücks ist auf Grund der bestehenden Bebauung ist bereits vorhanden. Der Anschluss an die Wasser- und Energieversorgung, der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation und die Regenentwässerung sind gesichert.

Ein vorhandener Kabelverteilungsschrank wird in der Planzeichnung dargestellt.

Für den Erhalt von zwei Kanälen nördlich des geplanten Gebäudes wurde durch den beratenden Ingenieur Franz-Josef Post (Hildesheim, 28.11.2018) ein bautechnisches Sicherungskonzept erarbeitet.

Der Giebel des geplanten Neubaus wird auf eine durchgehende Bohrpfahlwand abgesetzt, sodass die Bauwerklasten in tiefer liegende Erdschichten abgetragen werden und erforderliche Arbeiten am Kanal ohne zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen ausgeführt werden können.

Die rechtliche Sicherung der Entwässerungsleitungen erfolgt über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen, einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtentwässerung Hildesheim sowie den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hildesheim.

Die Zu- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage wird durch eine bestehende Bruchsteinmauer entlang der nördlichen Nachbargrenze und den Giebel des geplanten Neubaus begrenzt. Sollten Abtragungen und Anschüttungen an der Bruchsteinmauer erforderlich werden, sind hier zusätzliche Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen und entsprechend auszuführen. Die Rampe soll mit Verbundsteinpflaster auf mineralischer Tragschicht hergestellt werden, sodass eine Kanalrevision jederzeit möglich ist. Die minimale Kanalüberdeckung beträgt ca. 0,60 m.

Für die 12 Wohneinheiten werden in der geplanten Tiefgarage insgesamt 12 Einstellplätze vorgesehen. Die gem. § 47 Nds. Bauordnung (NBauO) baurechtlich notwendigen Einstellplätze können damit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Forderungen nach zusätzlichen Einstellplätzen könnten grundsätzlich nur auf der Grundlage eines qualifiziert ermittelten Stellplatzbedarfs innerhalb des Quartiers und einer Stellplatzsatzung durchgesetzt werden. Nach Einführung des Bewohnerparkens innerhalb des Michaelisviertels besteht nach aktueller Einschätzung der Parkplatzsituation allerdings weder ein überdurchschnittlicher Parkdruck noch sonst ein Anlass, bei Plan- oder Genehmigungsverfahren einen höheren Stellplatzschlüssel durchzusetzen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht (s. Teil 2 dieser Begründung) erarbeitet. Darin werden die Auswirkungen der Planung ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich der entstehenden Defizite beschrieben.

Fünf der dreizehn vorhandenen Bäume können auf Grund der Nachnutzung des Grundstücks nicht erhalten bleiben (siehe Bestands-/ Konfliktplan im Umweltbericht). Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dem Erhalt und der Neuanpflanzung von Gehölzen dienen. Innerhalb der Flächen mit Leitungsrechten wird das Pflanzen tiefwurzelter Gehölze durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Bei den Neuanpflanzungen entlang der Kaimauer ist zum Schutz vor Schäden durch Wurzeleinwuchs und für Unterhaltungsarbeiten ausreichend Abstand einzuhalten.

Das Plangebiet hat auf Grund seiner Lage zwischen Gebäudequartieren und den naturnahen Innerstebereichen sowie der für ein städtisches Gebiet vergleichsweise hohen Artenzahl und Nutzungsfrequenz eine hohe Bedeutung als Vernetzungs- und Nahrungsbiotop von streng geschützten Fledermausarten. Bei einer akustischen Erfassung von Fledermäusen im August 2017 wurden bis zu 2.800 Fledermausrufe pro Nacht erfasst. Damit wurde bestätigt, dass der Garten ein bedeutendes Jagdhabitat für die heimischen Fledermausarten ist. An den Bäumen und dem Pfarrhaus konnten hingegen keine Hinweise auf eine Nutzung als Fledermausquartiere gefunden werden.

Das Plangebiet stellt auf Grund seiner vorhandenen teils verwilderten Vegetationsstrukturen, der Lage am bandartigen Biotopverbund der Innerste-Niederung und der Nähe naturnaher Wallanlagen außerdem einen nicht unbedeutenden avifaunistischen Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum für angepasste Vogelarten (Ubiquisten) dar, die zu meist eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und hier dem Siedlungsraum folgen.

Um die Umweltbelange berücksichtigen zu können, wird das Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse und Mauersegler, wie im Umweltbericht dargestellt, festgesetzt. Danach sind mindestens vier Sommerquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten (ggf. mit Verbindung in den Dachraum) in einer Höhe von mindestens 3 m z.B. als zu integrierende Fassadenröhre aus z.B. überstreichfähigem Beton zu schaffen. Außerdem sind direkt am Dachrand in einer Höhe von mindestens 6 m für Mauersegler mindestens drei Einflugmöglichkeiten mit Ein- und Ausflugschlitz mit jeweils dahinterliegender Nistmöglichkeit anzubringen.

Zur Verringerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Schaffung von Pflanzenlebensraum und der Reproduktion von Insekten und der damit verbundenen Nahrungsverbesserung für Fledermäuse und Vögel wird eine extensive Begrünung von Flachdachflächen festgesetzt. Die im Umweltbericht enthaltenen konkretisierenden Vorgaben bezüglich der Anforderungen an die Anlage der Dachbegrünung (Substratstärke, Saatmischung) sind zu beachten.

Da sich die nächtliche Ausleuchtung des Plangebiets als Folge der Bebauung erhöht, wird zur Minderung der Insekten- und damit Nahrungsverluste in den Jagdbiotopen der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Fledermausarten eine insektenfreundliche, d. h. UV-arme Außenbeleuchtung (Natriumdampflampen oder Lampen mit warmweißen LED-Leuchten) festgesetzt.

Das notwendige Fällen bzw. Roden von Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher) darf nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres stattfinden, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG, wie etwa das Töten von Jungvögeln, auszuschließen.

Die in Folge der Planung entstehenden Defizite können durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bereits zu großen Teilen kompensiert werden. Dennoch verbleibt ein Defizit von etwa 1.600 Werteinheiten. Bei der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann Planvorhaben jedoch ein Vorrang vor den Umweltbelangen eingeräumt werden, um - bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden und einer optimalen Nutzung vorhandener Infrastruktur - möglichst kurzfristig Wohnraum zu schaffen.

Die Details sind dem Umweltbericht im Teil 2 dieser Begründung zu entnehmen.

3.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an einer Wehranlage der Innerste. Zu Fragen des Immissionsschutzes wurde mit Datum 30.01.2018 ein entsprechendes Gutachten durch das Büro Dietze, Hildesheim, erarbeitet. Daraus ergibt sich, „dass eine Festsetzung des hier betrachteten Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) ohne aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen möglich ist.“

Es ist allerdings „zu beachten, dass bei geöffnetem Fenster und bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Es werden daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in denjenigen Aufenthaltsräumen empfohlen, deren Fassaden einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, um ein hygienisches Raumklima und einen erholsamen Schlaf bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen. Alternativ können die Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage ausgestattet werden.“

3.5 Denkmalschutz, Archäologie

3.5.1 Denkmalschutz

Der Planänderungsbereich liegt in direkter Nachbarschaft der denkmalgeschützten Klosterkirche St. Magdalenen mit ihren ehemaligen Konventgebäuden (heute Pflegeheim) sowie zudem in der Umgebung der Stadtmauer in der Ritterstraße.

Bei dem geplanten Gebäude im Plangebiet handelt es sich um eine denkmalrechtliche genehmigungspflichtige Maßnahme gemäß § 10, Abs. 1, 4 NDSchG. Das Plangebiet befindet sich im Denkmalschutzbereich und unterliegt dem Umgebungsschutz gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG): § 8 NDSchG stellt Anforderungen an die Gestaltung von Anlagen in der Nachbarschaft von Baudenkmalen. So müssen Anlagen, die auf das Erscheinungsbild des Baudenkmalen auswirken können, in Kubatur, Größe, Form und gestalterischen Einzelheiten auf das benachbarte Denkmal Rücksicht nehmen. Vorhaben in der Umgebung eines Baudenkmalen haben demnach den Maßstab einzuhalten, den das Denkmal gesetzt hat. Sie dürfen es nicht erdrücken, verdrängen oder über-tönen und die gebotene Achtung gegenüber den Werten erkennen lassen, die das Denkmal verkörpert. Dies gilt besonders für unmittelbar benachbarte Anlagen, die an den Punkten, von denen man wesentliche Teile des Baudenkmalen wahrnimmt, zusammen mit diesem in den Blick kommen. Das ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Bauten des ehemaligen Magdalenenklosters sind bereits von der Dammstraße aus gemeinsam mit dem geplanten Neubau wahrnehmbar.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der so genannten (Welterbe)„Pufferzone“: Die UNESCO fordert in ihren Richtlinien für die Durchführung des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt die Freihaltung der Sichtachsen auf die Welterbestätten, um deren visuelle Integrität zu gewährleisten und verlangt hohe Schutzstandards. Um das unmittelbare Umfeld der Welterbestätten und die historischen Sichtbezüge vor zu starkem Entwicklungs- und Verkehrsdruck zu schützen, wurde in Hildesheim eine Pufferzone ausgewiesen, die das gesamte mittelalterliche Stadtgebiet mitsamt den neuzeitlichen Wallanlagen umfasst. Durch den Schutz der Welterbegüter wird sichergestellt, dass der außergewöhnliche universelle Wert erhalten bleibt und nachteilige Auswirkungen auf das Kulturgut unterbleiben. Die Sichtbeziehung und Fernwirkung auf die Welterbestätten dürfen nicht durch bauliche Maßnahmen behindert oder beeinträchtigt werden.

Im Sinne der zuvor gemachten Ausführungen wurde sowohl bezüglich der „Pufferzone“, als auch bezüglich des Umgebungsschutzes von Baudenkmalen ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5.2 Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem archäologisch hoch sensiblen Areal einer in ihren Ursprüngen hochmittelalterlichen Klosteranlage, d.h. konkret im Bereich des in der ersten Hälfte des 13.Jahrhunderts dort gegründeten Nonnenklosters vom Orden der Büssenden Schwestern zur Hl. Magdalena. Von der mehrhundertjährigen Geschichte des Magdalenenklosters ist zwar gegenwärtig nur noch ein Bruchteil oberirdisch sichtbar, wie z. B. die nach dem 2. Weltkrieg wieder aufgebaute ehemalige Klosterkirche, es muss jedoch im Plangebiet von einer Vielzahl archäologischer Befunde und Funde des Hoch- und Spätmittelalters sowie der frühen Neuzeit ausgegangen werden. Bereits 1927 wurde bei Bauarbeiten unmittelbar nördlich des Plangebietes ein großer mittelalterlicher Brakteatenhort entdeckt. Diese Planänderung sieht im Vergleich zur gegenwärtig vorhandenen Bebauung im Plangebiets (Gemeindehaus) eine intensivere Bebauung vor. Im Plangebiet ist daher unbedingt mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt und für die gemäß § 6 Abs. 1 und 2 NDSchG eine Erhaltungspflicht besteht, zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für Planung und Realisierung des Vorhabens sind vom Vorhabenträger zu tragen, entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Der Stadt Hildesheim entstehen damit keine finanziellen Auswirkungen.

5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.05.2017
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13.06. - 17.07.2017
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.06. - 31.07.2018
Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.02.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.03 – 04.04.2019
Benachrichtigung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	25.02.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	20.05.2019
Bekanntmachung und Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro für städtebauliche Planung Keller, Lothringer Straße 15, 30559 Hannover.

Hannover, den 23.01.2019

.....gez.Büro Keller.....

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HM 26, 2. Änderung und zur Örtlichen Bauvorschrift HM 26, 2. Änderung „Mühlenstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 22.05.2019

L.S.

.....gez. I. Meyer.....

(Dr. Meyer)

Oberbürgermeister

Teil 2

Umweltbericht