

Stadt Hildesheim

# **Begründung zum Bebauungsplan HM 34 und Örtliche Bauvorschrift HM 34 „Pepperworth“**

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeines .....	2
1.1	Vorbemerkung .....	2
1.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
1.3	Lage des Plangebiets .....	5
1.4	Eigentumsverhältnisse .....	5
1.5	Erschließung .....	5
1.6	Ruhender Verkehr .....	5
1.7	Ver- und Entsorgung .....	6
1.8	Vorhandene Nutzungen .....	6
1.9	Öffentlicher Raum .....	6
2	Städtebauliche Zielsetzungen .....	7
3	Wesentliche Aussagen der vorliegenden Gutachten .....	9
3.1	Gutachterliche Stellungnahme Verkehr .....	9
3.2	Schallgutachten .....	10
3.3	Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung .....	11
3.4	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.5	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.6	Bauweise .....	13
3.7	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	13
3.8	Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen .....	14
3.9	Hinweise .....	15
4	Örtliche Bauvorschrift .....	16
5	Private Belange .....	17
6	Verfahren .....	17
	Anlagen .....	19

# 1 Allgemeines

## 1.1 Vorbemerkung

Hildesheims einziges Raucher-Kino, die „Schauburg“ an der Pepperworth, wurde mit der Renovierung des Thega-Filmpalastes an der Theaterstraße im Jahr 2008 geschlossen. Nach diversen Zwischennutzungen und dem Verkauf der „Schauburg“ sollen deren Fläche sowie die rückwärtig an der Lüntzelstraße gelegenen Parkpalette nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Hinblick auf eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung ist es geboten, für die gesamte nördliche Hälfte des Baublocks, der bislang im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB lag, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauliche sowie sonstige Nutzung zu leiten und Spannungen zu vermeiden. Aktuell soll ein Parkhausneubau mit etwa 300 Parkplätzen errichtet werden. Das Ziel besteht darin, dem hier vorhandenen und sich weiter entwickelnden Parkdruck wirksam zu begegnen. Gleichzeitig sollen mit diesem Vorhaben an dem Standort notwendige Investitionen ermöglicht und die Entwicklung der nördlichen Innenstadt unterstützt werden. Art und Umfang dieses konkreten Vorhabens können nur auf Grundlage eines Bebauungsplans geregelt werden. Abgesehen von diesen aktuellen Planungen sollen jedoch auch andere künftige Nutzungen oder Nachnutzungen für dieses Areal sowie umgebenden Grundstücke aus städtebaulicher Sicht geregelt werden. Im südlichen Teilbereich dieses Baublocks bilden der Bestand sowie die Grundstückszuschnitte eine klarere Struktur, so dass hier aus städtebaulicher Sicht kein aktueller Anlass für eine Bauleitplanung gegeben ist.

Das Plangebiet umfasst damit gut die nördliche Hälfte des Baublocks zwischen Pepperworth und Lüntzelstraße. Bezogen auf den aktuellen Anlass des Bebauungsplanverfahrens können somit auch die mit dem Neubau des Parkhauses in Zusammenhang stehenden Auswirkungen auf die betroffene Umgebung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Zudem können bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere auch die vorhandenen Wohnnutzungen und Freiflächenpotentiale berücksichtigt werden.

Die Flächen waren bisher nicht überplant. Durch den Bebauungsplan HM 34 „Pepperworth“ wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs erstmalig geregelt und begrenzt. Der Anteil der bislang nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässigen Versiegelung erhöht sich insofern nicht.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Größe von ca. 7.240 qm. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Hierbei wird von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

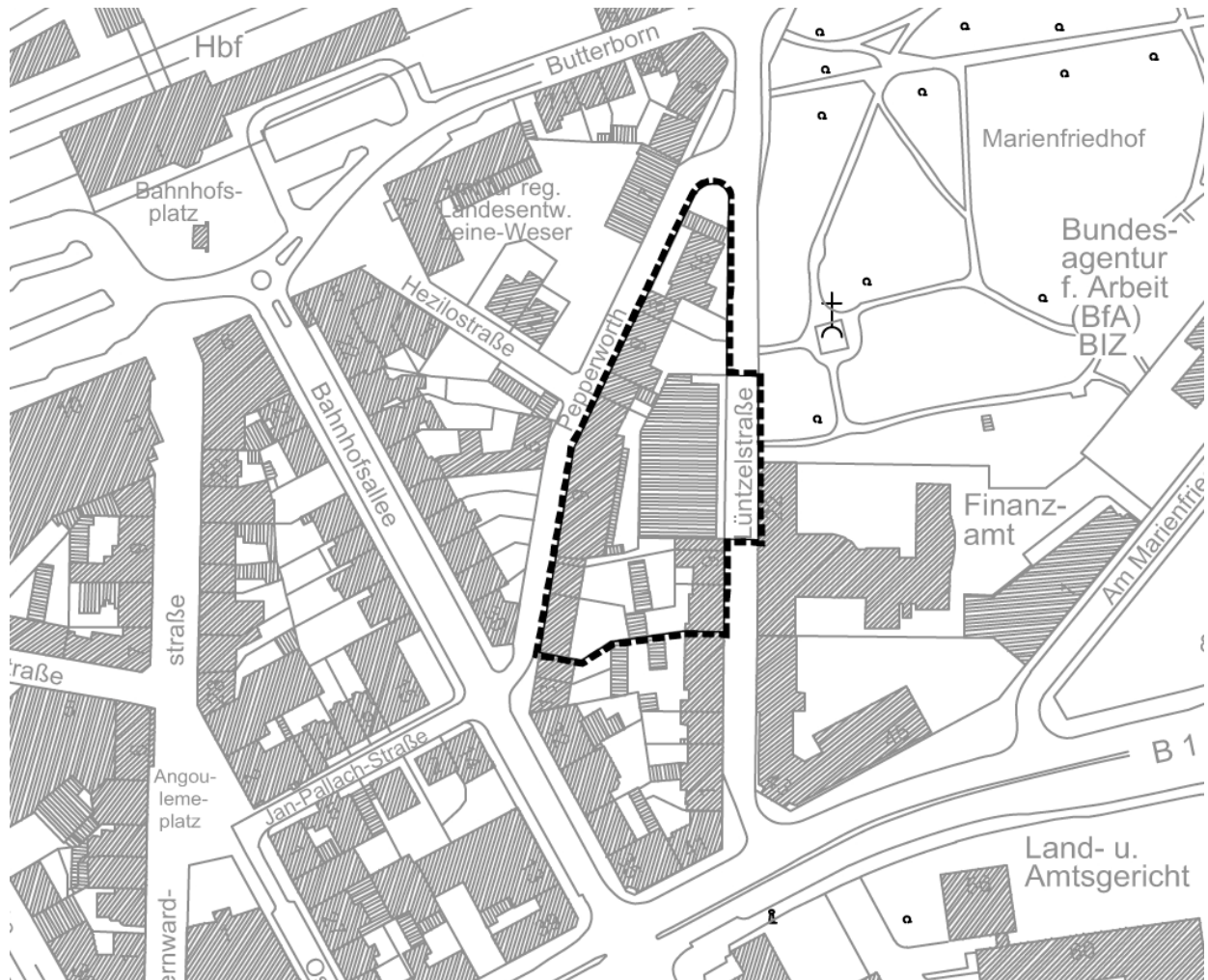


Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

## 1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Planänderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird abweichend von der Kategorie Wohnen ein Urbanes Gebiet ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan gemäß §13a BauGB aufgestellt wird, ermöglicht dies von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abzuweichen und den Flächennutzungsplan ohne eigenes Änderungsverfahren anschließend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

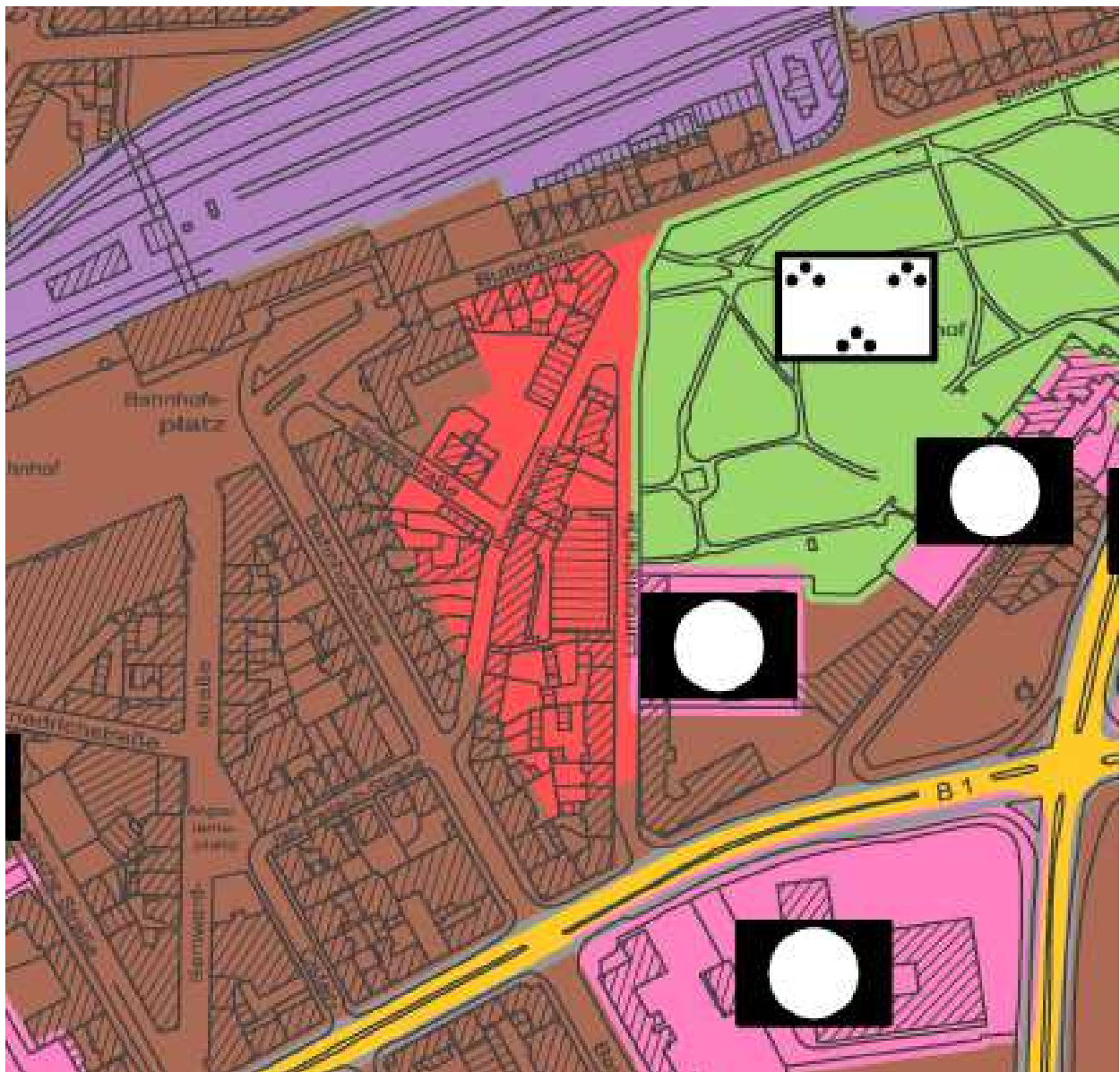


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Innenstadt und südöstlich des Hauptbahnhofes der Stadt Hildesheim. Begrenzt wird das Gebiet durch die Straßen Pepperworth im Westen und Norden und durch die Lüntzelstraße im Osten. Im Bereich der heutigen Parkpalette ist die Lüntzelstraße Teil des Planungsgebietes. Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der südlichen Grundstücksgrenzen Pepperworth 11 und Lüntzelstraße 6.

### 1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerstruktur im Geltungsbereich stellt sich heterogen dar. Es gibt diverse private Eigentümer. Die Grundstücke des ehemaligen Lichtspielhauses „Schauburg“ an der Pepperworth und die der rückwärtig an der Lüntzelstraße gelegenen Parkpalette wurden bereits oder werden zeitnah durch die Salzer Immobilien KG erworben, um den angestrebten Parkhausneubau zu realisieren.

Die in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet verlaufende Wegefläche (Flur 24, Flurstücke 12/12 und 13/16) befindet sich im Eigentum der Stadt Hildesheim.

### 1.5 Erschließung

Das Planungsgebiet wird erschlossen über die Straßen Pepperworth im Westen und über die Lüntzelstraße im Osten. Es handelt sich bei beiden Straßen um Einbahnstraßen, die von Süden nach Norden verlaufen.

Die Lüntzelstraße wird über die südlich gelegene Kaiserstraße erreicht. Die Straße Pepperworth wird über die Bahnhofallee im Süden und zusätzlich über die Hezilostraße von Nordwesten erschlossen.

Die Lüntzelstraße mündet nördlich des Planungsgebietes in die Straße Pepperworth. Der Verkehr wird weitergeführt in die Straße Butterborn im Norden.

An der bestehenden Verkehrsführung werden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderungen vorgenommen.

Südlich des ehemaligen Kinosaaes der „Schauburg“ verläuft eine Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung von der Straße Pepperworth zur Lüntzelstraße. Hierüber werden außerdem die Garagen im Innenhof erschlossen. Diese Flächen gehören zur Lüntzelstraße und sind als Fußweg öffentlich gewidmet.

### 1.6 Ruhender Verkehr

Entlang der Straßen Pepperworth kann einseitig und an der Lüntzelstraße kann beidseitig geparkt werden. Auch mit dem geplanten Parkhausneubau wird an der bestehenden Situation nichts verändert.

Es entfallen lediglich 3 Stellplätze durch die notwendigen Ein- und Ausfahrten des neuen Parkhauses an der Pepperworth und Lüntzelstraße. Durch das neue Parkhaus werden ca. 90 zusätzliche Stellplätze entstehen, die bislang keiner Nutzung aus direkter

Umgebung zugeordnet sind. Dieser Zugewinn an Stellplätzen für das Quartier gleicht den Wegfall der zuvor genannten 3 Stellplätze entlang der Straße Pepperworth mehr als aus.

Die bestehende, abgängige Parkpalette bietet auf zwei Ebenen Platz für insgesamt 109 Stellplätze. Diese können während der Bauphase nicht direkt vor Ort kompensiert werden. Aufgrund der notwendigen Baulogistik steht das Grundstück nicht für Interimsstellplätze zur Verfügung. Benachbarte Parkhäuser (z.B. Rose, Stammelbach, etc.) können ggf. die zwischenzeitlichen Bedarfe abdecken.

## **1.7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die Straßen Pepperworth und Lüntzelstraße an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt und die örtliche Leitungsinfrastruktur angebunden und gilt somit als erschlossen.

Der vorhandene Baubestand im Plangebiet (Gewerbe- und Wohnnutzung) wird traditionell im Mischsystem entwässert. In der Lüntzelstraße liegt ein DN250Stz-Kanal, der südlich in Richtung Kaiserstraße verläuft. In der Pepperworth befindet sich ein sehr alter eiförmiger Mischwasserkanal DN2040/2250, der über die Bahnhofsallee ebenfalls an die Kaiserstraße anbindet. Daher bestehen hier zwei Anschlussmöglichkeiten für die Entwässerung. Es ist davon auszugehen, dass hier lediglich die Oberflächen bzw. Dachflächen zu entwässern sind. Die Details sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

## **1.8 Vorhandene Nutzungen**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend zum Wohnen genutzt. In der Erdgeschosszone befinden sich vereinzelt Einzelhandel und Dienstleistungen.

Das ehemalige Lichtspielhaus „Schauburg“ ist derzeit ohne Nutzung, die rückwärtig an der Lüntzelstraße gelegene Parkpalette ist derzeit noch in Betrieb. Der schlechte bauliche Zustand beider Gebäude und die für die Zukunft fehlenden Nutzungsperspektiven sind Anlass für die geplante Neubebauung.

## **1.9 Öffentlicher Raum**

Kosten, die ggf. durch Gestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes im Umfeld des geplanten Parkhausneubaus entstehen, wären von der Stadt Hildesheim zu tragen. Von einer Weitergabe dieser Kosten an den Parkhausinvestor wird abgesehen.

Davon ausgenommen sind Kosten, die unmittelbar mit der Anpassung im Bereich der neuen Parkhauszufahrten zusammenhängen. Diese sind verursacherbedingt seitens der Bauherren zu tragen.

## 2 Städtebauliche Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vorhandene Nutzungen bewahrt sowie eine Entwicklung innerhalb des Plangebiets durch notwendige Investitionen ermöglicht werden. Der neue Parkraum soll die innerhalb der vergangenen Jahre nördlich der Kaiserstraße realisierten privaten und öffentlichen Bauprojekte flankieren und Impulse geben für die weitere Entwicklung der gesamten nördlichen Innenstadt.

Auf den Grundstücken der „Schauburg“ an der Pepperworth und der an der Lüntzelstraße gelegenen Parkpalette soll ein Parkhausneubau entstehen. Die Festsetzungen lassen alternativ aber auch Wohnbebauung an dieser Stelle zu.

Der Bedarf an innerstädtischen Stellplätzen, auch im Hinblick auf das sich in direkter Nachbarschaft erweiternde Ärztehaus, ist sehr hoch und kann daher nicht außerhalb der Innenstadt gedeckt werden. Der verfügbare Standort an der Pepperworth bzw. Lüntzelstraße ist daher alternativlos.

Das geplante Parkhaus soll sowohl eine Ein- und Ausfahrt an der Straße Pepperworth als auch an der Lüntzelstraße erhalten. Die Stellplätze erstrecken sich über insgesamt 5 Ebenen.

Die Integration moderner Verkehrsladeinfrastruktur ist grundsätzlich wünschenswert. Da hier allerdings insbesondere auch betriebliche Faktoren (z.B. Bedarf, Wirtschaftlichkeit etc.) von Bedeutung sind, sollen diese Aspekte vertiefend durch den Parkhausbetreiber geprüft werden. Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung werden daher nicht getroffen, um einer an dem tatsächlichen Bedarf orientierten sowie technisch und wirtschaftlich optimierbaren Ausstattung des Parkhauses nicht vorwegzugreifen.

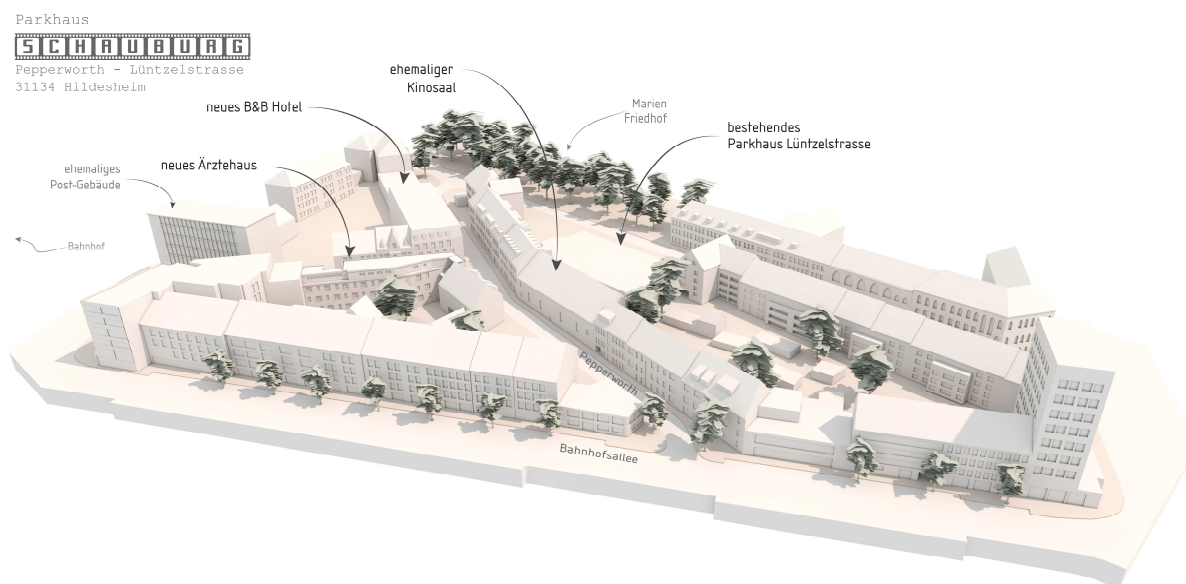


Abb. 3 Übersicht Quartier Bestand, projektsystem

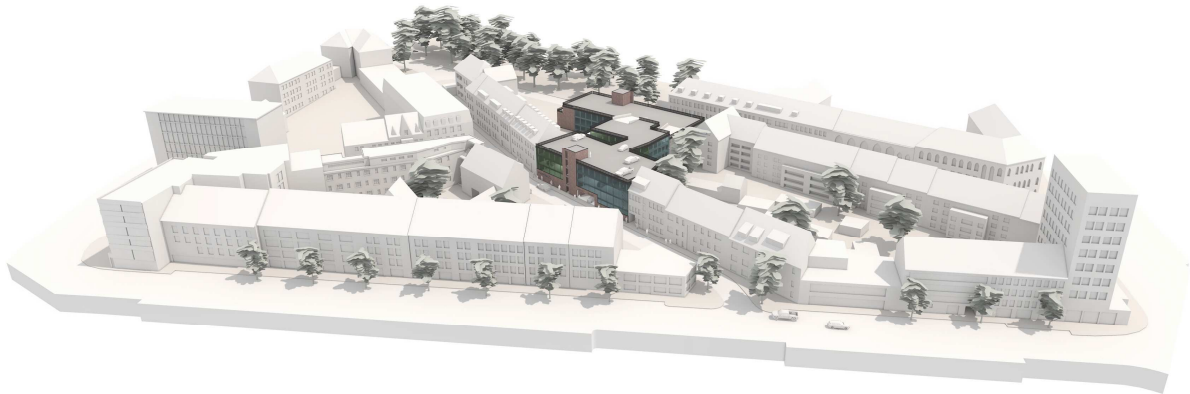


Abb. 4 Übersicht Quartier Planung, projektsystem

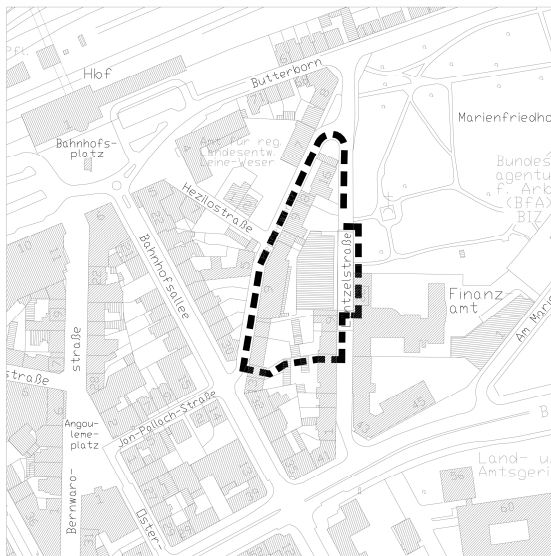


Abb. 5 bestehende Bebauung

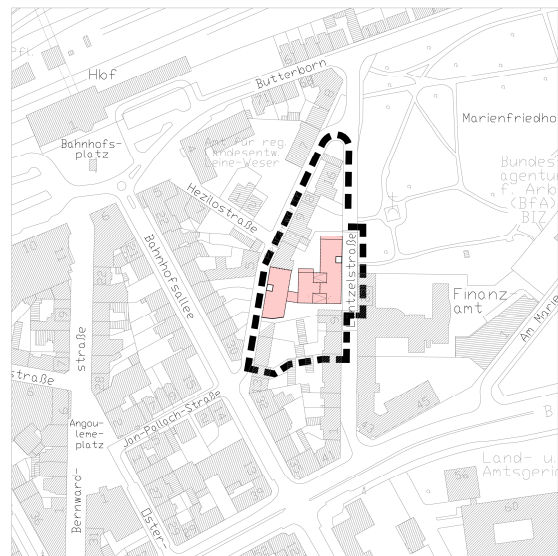


Abb. 6 geplanter Parkhausneubau

### 3 Wesentliche Aussagen der vorliegenden Gutachten

Eine Realisierung von Wohnnutzungen wäre voraussichtlich ohne fachgutachtliche Betrachtungen möglich. Da der geplante Parkhausneubau jedoch Auswirkungen auf das Plangebiet, seine Nachbarschaft und die betroffenen Straßenräume erwarten lässt, wurden entsprechende Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen hinsichtlich der zukünftigen Verkehrsmengen und der daraus resultierenden Schall- und Luftschadstoffbelastungen in Auftrag gegeben und erforderliche Schutzmaßnahmen ermittelt und in die Planungen eingearbeitet.

#### 3.1 Gutachterliche Stellungnahme Verkehr<sup>1</sup>

Auf dem Grundstück des geplanten Parkhauses wird derzeit eine über die Lüntzelstraße erschlossene zweigeschossige Parkpalette mit insgesamt 109 Stellplätzen betrieben. In Folge des geplanten Parkhausneubaus mit etwa 300 Stellplätzen kommt es in den Straßen um das Plangebiet (Pepperworth, Lüntzelstraße, Bahnhofsallee und Kaiserstraße) zu Erhöhungen der aktuellen Verkehrsmengen.

Die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert aus Hannover hat eine gutachterliche Stellungnahme über das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Hinblick auf den Parkhausneubau erstellt.

Der Verkehrsprognose liegt eine künftige Belegung des geplanten Parkhauses je zur Hälfte mit Dauerparkern (Beschäftigte, Pendler und Bewohner) und Kurzzeitparkern (Einkauf, Dienstleistungen etc.) zu Grunde. Bei einer Umschlaghäufigkeit von 1 bis 2 Pkw/Tag (Dauerparker) bzw. 4 bis 6 Pkw/Tag (Kurzzeitparker) ergibt sich ein mittlerer Umschlag von 975 Pkw/Tag, die voraussichtlich etwa je zur Hälfte über Pepperworth und Lüntzelstraße an- und abfahren.

Für die Lüntzelstraße und die Straße Pepperworth werden angesichts der dort aktuell sehr geringen Verkehrsmengen von zwischen 900 (Pepperworth) und knapp 2.000 Pkw/Tag Verkehrszunahmen von 20 bis 50 % erwartet. Für den Abschnitt der Bahnhofsallee zwischen Kaiserallee und Pepperworth werden Zunahmen in einer Größenordnung von rd. 10 % prognostiziert. Für die Kaiserstraße sind die Veränderungen vernachlässigbar gering.

Insgesamt wird erwartet, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Parkhauses vom angrenzenden Straßennetz noch ohne Weiteres aufgenommen werden kann. In der Realität werden die Verkehrszunahmen zudem voraussichtlich geringer als erwartet ausfallen, da ein Teil der Verkehrsteilnehmer bereits heute andere Parkstandorte im Umfeld des geplanten Parkhauses anfährt und die o.a. Straßenabschnitte bereits befährt. Die Größenordnung dieses Anteils kann jedoch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

---

<sup>1</sup> Anlage 1: Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Stellungnahme zum B-Plan HM 34 „Pepperworth“ Parkhausneubau Schauburg, Hannover, Stand: Januar 2019

### 3.2 Schallgutachten<sup>2</sup>

Das Büro Dietze Akustik und Bauphysik aus Hildesheim hat ein Schallgutachten zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO erstellt. Dies enthält folgende Aussagen und Ergebnisse:

*„Im Wesentlichen ist in dem Gebiet mit Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen und, zu einem wesentlich geringeren Teil, aus gewerblichen Schallquellen zu rechnen.*

*Es ergibt sich, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Umgebungs- und Bebauungssituation die hilfsweise herangezogenen schalltechnischen Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet (MU) eingehalten bzw. unterschritten werden. Eine Ausweisung als Urbanes Gebiet ist aus schalltechnischer Sicht daher möglich.*

*Der Straßenverkehr sowie die Geräusche durch die gewerbliche Nutzung aus umliegenden Gebieten führen zu keinen im Sinne der DIN 18005 störenden Geräuschbelastungen im Plangebiet.*

Für die mögliche Nutzung eines Parkhauses auf dem Gelände der ehemaligen Schau-burg wurde vorab eine Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um dessen Machbarkeit zu prüfen und Maßnahmen für eine verträgliche Integration in das Quartier zu ermitteln. Folgende Hinweise werden im Rahmen des vorliegenden Schallgutachtens gegeben:

*Durch den geplanten Betrieb des Parkhauses im Plangebiet ist sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets mit Schall-Immissionen durch Zu- und Abfahrverkehr sowie die eigentlichen Parksuch- und Parkvorgänge im Parkhaus zu rechnen.*

*Im Vorgriff auf die mögliche Bebauung von Teilen des Plangebiets mit einem Parkhaus wurden bereits im Vorfeld schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, um die schallimmissionstechnische Verträglichkeit eines Parkhausbetriebs mit dem Plangebiet und mit Immissionsorten außerhalb des Plangebiets zu prüfen.*

*Es ergibt sich im Wesentlichen, dass eine Verträglichkeit hergestellt werden kann, wenn bestimmte bauliche und organisatorische Maßnahmen ergriffen werden, um die Schallabstrahlung des Parkhauses in erforderlichem Maß zu reduzieren.“*

Die schalltechnische Untersuchung zum Parkhausbetrieb ist dem Gutachten zum Bebauungsplan informativ als Anlage beigefügt.

---

<sup>2</sup> Anlage 2: Dietze Akustik und Bauphysik: Schallgutachten zum B-Plan HM 34, Hildesheim, Stand: März 2019

### 3.3 Gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung<sup>3</sup>

Das Büro GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus Hannover hat eine gutachterliche Stellungnahme zur Abschätzung der Luftschadstoffkonzentration im Umfeld des geplanten Parkhauses erstellt.

Aufgrund der voraussichtlich steigenden Verkehrsmengen durch den geplanten Parkhausneubau auf den Grundstücken des ehemaligen Kinos Schauburg besteht die Vermutung, dass sich dadurch Luftschadstoffe in gesundheitsschädlichen Konzentrationen ergeben könnten. Um dies zuverlässig beurteilen zu können, wurde eine gutachterliche Immissionsprognose auf Grundlage eines Screeningmodells erstellt.

Grundlage für die Bewertung ist das vorliegende Verkehrsgutachten vom Verkehrsplanungsbüro Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert (Stand: März 2019), das die Verkehrszunahme für die Straßen Pepperworth, Lüntzelstraße und auch für deren Verteilung auf das angrenzende Hauptstraßennetz darstellt.

Der Gutachter kommt zur Schlussfolgerung, dass es zu keinen planbedingten Grenzwertüberschreitungen der relevanten Luftschadstoffkomponenten kommt. *„Zwar steigen die Immissionskonzentrationen gegenüber der Situation ohne Umsetzung des Vorhabens leicht an, doch sind die Zunahmen insgesamt so geringfügig, dass die Immissionen aller Abschnitte und Szenarien deutlich unterhalb der Grenzwerte verbleiben. Die im Rahmen der Parkhauserrichtung vorgesehenen Nutzungsänderungen sind daher aus lufthygienischer Sicht als unerheblich einzustufen.“*

---

<sup>3</sup> Anlage 3: GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Untersuchung zur Lufthygiene im Bereich des B-Plans HM 34 "Pepperworth", Hannover, Stand: April 2019

## Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 3.4 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, mit dem Ziel den aktuellen Entwicklungsstand des Quartiers abzubilden und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören u.a. Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO werden Tankstellen und Vergnügungsstätten, die gem. § 6a Abs. 3 ausnahmsweise in einem Urbanen Gebiet zulässig wären, ausgeschlossen. Durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld (Ärztelhaus, Hotel, öffentliche Einrichtungen, etc.), aber auch durch das zusätzliche Parkraumangebot des geplanten Parkhausneubaus ist das Quartier stark frequentiert. Tankstellen, die dieses Verkehrsaufkommen unverhältnismäßig erhöhen würden, sollen ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil sie der Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzungen zuwiderlaufen würden.

Parkhäuser werden allgemein zugelassen, um den aus dem Quartier und dessen Nutzungen vorhandenen Parkraumbedarf aufzunehmen und die Straßen innerhalb des Quartiers von dem hohen Parkdruck zu entlasten.

### 3.5 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Bei der Innenentwicklung bestehender Quartiere ist die Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeiten sinnvoll und zielführend, um eine flächensparende Stadtentwicklung zu begünstigen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5 auf drei bis maximal vier festgelegt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen drei- und viergeschossigen Bebauung im städtebaulichen Umfeld. Eine Ausnahme wird lediglich bei Parkhäusern gemacht. Deren aus technischen Gründen notwendige Geschosshöhe unterscheidet sich deutlich von Wohn- bzw. Geschäftsgebäuden. Um eine aus städtebaulicher Sicht einheitliche Traufhöhe auch zukünftig zu gewährleisten, darf die Anzahl der Vollgeschosse in diesem Fall überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe wird gem. § 18 Abs. 1 die Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt, festgesetzt, um einen gleichsam auf alle Gebäude einheitlichen Bemessungspunkt anzuwenden.

Mit diesen Festsetzungen fügt sich die Bebauung innerhalb des Planungsgebietes auch weiterhin gut in das städtebauliche Umfeld und die direkt angrenzende bestehende Bebauung ein.

### **3.6 Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksgrenzen fest.

Entlang der Straße Pepperworth wird eine Baulinie gesetzt, um die vorhandene städtebauliche Raumkante auch zukünftig zu erhalten und zu sichern. Der direkte Anschluss an die Nachbargebäude wird zusätzlich mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gewährleistet. Diese Festsetzungen werden auch für den südlichen Planabschnitt der Lüntzelstraße getroffen.

Im nördlichen Bereich der Lüntzelstraße werden Baugrenzen im Zusammenhang mit einer abweichenden Bauweise festgelegt, um die Möglichkeit zu erhalten eine geschlossene Raumkante entlang der Straße zu realisieren. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung aber auch, dass auf die momentan vorhandene Bebauung mit Fenstern an den seitlichen Grundstücksgrenzen im Sinne des Bestandsrechtes Rücksicht genommen werden muss. Solange diese Bebauung besteht, müssen die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

Ein Teil der Innenbereiche wird von einer Bebauung ausgeschlossen. Dies bietet die Möglichkeit einer gärtnerischen Gestaltung der Hinterhöfe bzw. verhindert eine zu dichte und damit ungesunde Bebauung innerhalb des Planungsgebietes.

### **3.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Die Innenhöfe im Quartier integrieren einen Teil der privaten Stellplätze. Diese sind überwiegend in Form von Garagen ausgebildet. Deren Betrieb muss mit der vorliegenden Bauleitplanung auch zukünftig gewahrt bleiben. Somit sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen gem. § 1 (3) GaStplVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Stellplätze, die Zuwegung bzw. Zufahrt zu Nebenanlagen, Garagen und offenen Kleingaragen und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 3.8 Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Im Rahmen des Schallgutachtens werden folgende Aussagen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln aufgeführt:

*„Für das Plangebiet ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand ein maximal möglicher maßgeblicher Außenlärmpegel von  $L_a = 64 \text{ dB(A)}$ . Dieser ist dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 zuzuordnen. Bei Beibringung eines Einzelnachweises für ein konkretes Bauvorhaben kann von dem o. g. Lärmpegelbereich im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baustruktur im Umfeld des geplanten Gebäudes abgewichen werden.*

*Bei ggf. neu zu errichtenden Wohn- und Bürogebäuden und ähnlichen Gebäuden sowie bei genehmigungsbedürftigen Sanierungsvorhaben solcher Gebäude mit ständigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet ist durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der in das Gebäudeinnere übertragene Lärm auf ein zumutbares, nicht gesundheitsgefährdendes Maß begrenzt wird.*

*Die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden DIN 4109 aufgeführt. Die entsprechenden bautechnischen Nachweise sind dann i. d. R. im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom Bauherren beizubringen.*

*Weiterhin ist zu beachten, dass – auch wenn eine Ausweisung als „Urbanes Gebiet (MU)“ möglich ist – bei Beurteilungspegeln über  $45 \text{ dB(A)}$  bei geöffnetem Fenster ein ungestörter, erholsamer Schlaf i. d. R. nicht mehr möglich ist. Es wird daher empfohlen, zur Sicherstellung eines hygienischen Raumklimas und eines erholsamen Schlafes bei geschlossenem Fenster schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in denjenigen Aufenthaltsräumen vorzuschreiben, deren Fassaden einem Beurteilungspegel von mehr als  $45 \text{ dB(A)}$  ausgesetzt sind. Alternativ können die Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage ausgestattet werden.*

*Für diese Maßnahme des passiven Schallschutzes sollte für das Plangebiet folgende Empfehlung berücksichtigt werden, die auf Grundlage des §9 BauGB als textliche Festsetzung getroffen werden kann:“*

Aufenthaltsräume, deren Fassaden einem Beurteilungspegel von  $L_r > 45 \text{ dB(A)}$  ausgesetzt sind, sind zur gleichzeitigen Sicherstellung eines erholsamen Schlafes bei geschlossenem Fenster und eines hygienischen Raumklimas mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Außenbauteilen und einer entsprechenden mechanischen Lüftungsunterstützung (z. B. Abluftanlage) auszustatten.

Bei Vorhandensein einer wohnungs- oder gebäudezentralen Lüftungsanlage in den entsprechenden Wohnungen kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Die Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzustellen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass niedrigere Lärmbelastungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baustruktur im Umfeld auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

### 3.9 Hinweise

Öffentliche Belange, die nicht über die Festsetzungen eines Bebauungsplans, sondern auf Grundlage anderer Vorschriften oder Verfahren zu sichern oder umzusetzen sind, werden als Hinweise nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### Abfallrechtliche Belange

Regelungsbedarfe, die sich aus dem Abfallrecht ergeben, sind im Allgemeinen erst auf der Grundlage einer ausgearbeiteten Vorhabenplanung konkretisierbar. Die Bauantragsplanung ist hinreichend genau und verbindlich, um eine Umsetzung des Abfallrechtes im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis berücksichtigt:

*Abfallrechtliche Belange sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.*

#### Altlasten

Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) liegen nicht vor. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzungen einiger Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden diese betroffenen Grundstücke jedoch nachrichtlich im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster geführt, da die Art der ausgeübten Gewerbe eine Gefährdung für Boden und Grundwasser mit sich gebracht haben kann. Allerdings liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 BBodSchG vor, können wegen der langjährigen Nutzungen jedoch auch nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis berücksichtigt:

*Teilflächen werden im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt. Derzeit liegen jedoch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.*

#### Denkmalschutz

Aus denkmalrechtlicher Sicht sind folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

*Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen gemäß § 13 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bodeneingriffe und / oder Erdarbeiten sind im Vorfeld anzuzeigen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind Erdarbeiten von geeignetem archäologischen Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.*

*Östlich des Geltungsbereichs befindet sich an der Lüntzelstraße der denkmalgeschützte Marienfriedhof. Es findet der Umgebungsschutz nach § 8 und 10 (1) Nr. 4 NDSchG Anwendung. Bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen nach § 8 und 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.*

## Lichtverschmutzung

Im Hinblick auf die mögliche Bebauung mit einem Parkhaus muss sichergestellt werden, dass die Bewohner der umliegenden Wohnbebauung nicht durch die Scheinwerfer geblendet oder in ihrer nächtlichen Ruhe empfindlich gestört werden. Daher wird folgender Hinweis für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren aufgenommen:

*Wenn im Zuge einer Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung durch Lichtverschmutzung zu erwarten ist, sind geeignete Maßnahmen der Abschirmung, wie die Errichtung eines Sichtschutzes, zu ergreifen und / oder diese durch tageszeitliche Einschränkungen der Nutzung auf ein verträgliches Maß zu verringern. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung und die daraus resultierenden Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.*

## Widmungen

Zwischen der Pepperworth und der Lüntzelstraße besteht südlich des geplanten Parkhausneubaus eine Fußwegeverbindung, die in dem Bebauungsplan HM 34 „Pepperworth“ als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt wird. Grundlage dieser Nutzung und der Festsetzung ist eine erfolgte Widmung, auf die wie folgt hingewiesen wird:

*Die Fläche, Flur 24, Flurstücke 12/12 und 13/16 gehört zur Lüntzelstraße und ist als Fußweg öffentlich gewidmet.*

## Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

Für die Flächen mit der Festsetzung „Urbanes Gebiet“ und „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Im Einzelnen liegen dem LGLN hier folgende Erkenntnisse vor: *Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.*

Für die Flächen mit der Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ wird eine Sondierung empfohlen. Im Einzelnen liegen dem LGLN hier folgende Erkenntnisse vor: *Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig oder nicht vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.*

## 4 Örtliche Bauvorschrift

Um eine aus städtebaulicher Sicht tragfähige gestalterische Einbindung insbesondere der Neubebauung in die Nachbarschaft zu erreichen, werden in der Örtlichen Bauvorschrift Festsetzungen zur Gliederung und Gestaltung der Straßenfassaden aufgenommen.

Zur Erhaltung der Prägung gewachsener Quartiere mit ablesbaren Einzelhausstrukturen und zur Bewahrung der Parzellenstrukturen und Maßstäblichkeit wird vor dem Hintergrund von Vorhaben, die aus wirtschaftlichen oder funktionalen Gründen größere Gebäudebreiten aufweisen, eine Gliederung der Fassaden nach definierten Kriterien sowie in festgelegte Abschnitte vorgegeben.

Fassaden von Parkhäusern unterliegen in einem besonderen Maße funktionalen und wirtschaftlichen Zwängen. Die beabsichtigte Einbindung eines Parkhausneubaus in seine Umgebung erfordert, dass Standards für die Auswahl der Fassadenmaterialien festgesetzt werden. Ein Spektrum an Materialien soll eine bei der planerischen Weiterentwicklung des Vorhabens notwendige Flexibilität sowie eine Gliederung der Fassaden nach den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift ermöglichen.

## 5 Private Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.11.2018
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13.11.2018 - 10.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.11.2018 - 14.12.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.05.2019 - 27.06.2019
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	22.05.2019 - 21.06.2019

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro Ackers Partner Städtebau aus Braunschweig.

Braunschweig, den 20.09.2019

gez. Morese  
(Morese)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 23.09.2019 beschlossen.

Hildesheim, 07.11.2019

gez. I. Meyer  
(Dr. Ingo Meyer)  
Oberbürgermeister

## Anlagen

- Anlage 1      Verkehrsgutachten  
Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Gutachterliche Stellungnahme zum B-Plan HM 34 „Pepperworth“ Parkhausneubau „Schauburg“ in der Stadt Hildesheim, Hannover, März 2019
- Anlage 2      Schallgutachten zum Bebauungsplan einschließlich Anlage zum Parkhausbetrieb  
Dietze Akustik und Bauphysik: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des B-Plans HM 34 „Pepperworth“ in Hildesheim, Hildesheim, März / Juli 2019
- Anlage 3      Lufthygienegutachten  
GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Untersuchung zur Lufthygiene im Bereich des B-Plans HM 34 "Pepperworth", Hannover, April 2019