

# Stadt Hildesheim

## Bebauungsplan HM 314 und örtliche Bauvorschrift HM 314 "Am Neuen Tor"

Entwurf

Maßstab 1:1000

07/10

# Inhaltsübersicht

## Begründung

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Vorbemerkung	1
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Ziele der Raumordnung	2
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>4</b>
2.1	Lage im Raum und im Stadtgebiet	4
2.2	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	4
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Emissionen	5
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	6
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, Baugrenzen	7
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen / Versorgungsleitungen	8
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.7	Flächenübersicht	10
3.8	Örtliche Bauvorschrift	10
<b>4.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>12</b>
4.1	Regelungen für den Denkmalschutz	12
<b>5.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>13</b>
5.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	13
5.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange</b>	<b>14</b>
6.1	Verkehrerschließung	14
6.2	Ver- und Entsorgung	14
6.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	16
6.4	Naturschutz und Landschaftspflege	17
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>21</b>

## Anlagen:

1. Verkehrsuntersuchung
2. Schalltechnische Untersuchung

# **1. Grundlagen**

## **1.1 Vorbemerkung**

Da dieser Bebauungsplan ausschließlich der Innenentwicklung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 4.100 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt sind, wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird deshalb abgesehen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage des § 56 i.V.m. §§ 91, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 26.04.2010 beschlossen, den Bebauungsplan HM 314 und die Örtliche Bauvorschrift HM 314 „Am Neuen Tor“ aufzustellen.

## **1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

### **Anlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans HM 314 „Am Neuen Tor“ ist insbesondere die Nachfrage nach Wohnflächen für Studenten und Bedienstete der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Künste (HAWK) in Hildesheim. Aufgrund der Erweiterungsabsichten der Hochschule (in Form eines neuen Hochschulcampus bei gleichzeitiger Umnutzung der in Zukunft nicht mehr benötigten Flächen des Klinikums), die im angrenzenden Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ planungsrechtlich vorbereitet werden, soll die Nachfrage nach Wohnflächen im Bebauungsplan HM 314 „Am Neuen Tor“ gedeckt werden.

In Hildesheim besteht von allen Bevölkerungsgruppen eine anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnflächen, die durch den Bebauungsplan gedeckt werden soll.

Aufgrund der verkehrlich günstigen Anbindung durch die vorhandenen Straßen, das Busnetz und die Bahn sowie die geplanten Wegeverbindungen im angrenzenden Bebauungsplan, sind die Flächen für Wohnnutzungen gut geeignet und bieten durch die innenstadtnahe Lage alle Voraussetzungen für eine Umnutzung der Bestandsgebäude bzw. eine neue Verortung mehrgeschossiger Wohngebäude im Plangebiet.

Die Investor- im Folgenden Investor genannt - hat für das derzeit noch in Betrieb befindliche Klinikum-Gelände Kaufverträge abgeschlossen und begonnen, das Grundstück zu projektieren.

### **Ziel**

Eine verstärkte Konzentration auf eine verstärkte Innenentwicklung stellt ein im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 der Stadt Hildesheim formuliertes Ziel dar. Auch „100 plus“ ist als ein Ziel formuliert. Damit ist der Anspruch verbunden, die Einwohnerzahl dieser Stadt zu halten und Bürgerinnen und Bürger für diese Stadt neu zu gewinnen, insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und Stärkung der vorhandenen Infrastrukturangebote der Stadt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bisher als Klinikum genutzten Flächen im Plangebiet für eine Wohnnutzung planungsrechtlich vorzubereiten sowie das im südlichen Teil des Plangebiets vorhandene Baudenkmal zu sichern und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Im Rahmen der Entwicklung der Flächen sollen Wohnungen für Studenten, Bedienstete der Hochschule sowie allen Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Im Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Das Plangebiet soll sich hinsichtlich der Bauweise sowie seiner Dichte und Höhenentwicklung an der Bestandsbebauung orientieren und in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Daher ist für die geplante Bebauung die „offene Bauweise“, „vier Vollgeschosse (IV)“, eine „Grundflächenzahl (GRZ 0,4)“ und eine „Geschossflächenzahl (GRZ 1,2)“ vorgesehen.

Um der städtebaulichen Situation hinsichtlich der angrenzenden Bestandsbebauung sowie dem im Plangebiet vorhandenen Baudenkmal Rechnung zu tragen, wird eine Örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen jedoch genügend Flexibilität lassen, um die Möglichkeit zu bieten besondere Wohnformen z. B. Wohngruppen im Plangebiet realisieren zu können, da hier eine zunehmende Nachfrage besteht.

### **Zweck**

Zweck des Bebauungsplans ist die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen zur Entwicklung eines hochschulnahen Wohngebietes. Weiterhin soll der Bebauungsplan einen Beitrag zur Deckung der generell anhaltenden Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnflächen leisten. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 314 „Am Neuen Tor“ bezieht sich auf die westlichen Flächen des heutigen Klinikums, östlich der Straße Am Weinberg und der Renatastraße sowie auf einen Teilbereich der Renatastraße.

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.

## **1.4 Ziele der Raumordnung**

### **Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) des Landkreises Hildesheim ist die Stadt Hildesheim als „Oberzentrum“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

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

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von Wohnnutzungen zur Entwicklung des Ortes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung besonders geeignet, da die Flächen zentral gelegen und verkehrlich gut angebunden sind. Die in Aussicht genommenen Festsetzungen von „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ stellen eine adäquate Nachnutzung des betreffenden Teils des heutigen Klinikgeländes dar sowie eine angemessene Weiterentwicklung der baulichen Nutzung im Plangebiet, wodurch eine abschließende städtebauliche Ordnung im Plangebiet erreicht werden kann. Dadurch können die in Hildesheim vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, allgemeinbildende Schulen, Fachhochschule und Universität sowie die vorhandenen ÖPNV-Anbindungen, der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften etc. entsprechend ausgelastet und langfristig gesichert werden. Die lokale Wirtschaftsstruktur wird gestützt bzw. weiterentwickelt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans HM 314 „Am Neuen Tor“ entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

## **1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Geltungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Krankenhaus“ dargestellt.

Im Entwurf des derzeit im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans 2020 ist der heute vom Krankenhaus genutzte Teilbereich als „Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung: Universität, Hochschule, Fachhochschule“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hildesheim ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Soweit sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans HM 314 „Am Neuen Tor“ Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben, ist i.d.R. eine Änderung erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Belange, die die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Hildesheim durch den Bebauungsplan HM 314 „Am Neuen Tor“ beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die „Sonderbauflächen (S)“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechenden als „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt.

## **2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Raum und im Stadtgebiet**

#### **Lage im Raum**

Die Stadt Hildesheim ist Oberzentrum. Sie liegt mit ihren rund 103.000 Einwohnern im südöstlichen Niedersachsen 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.

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

#### **Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet des Bebauungsplans HM 314 „Am Neuen Tor“ befindet sich südlich der historischen Stadt (Neustadt) und wird im Nordwesten durch die ehemaligen Befestigungsanlagen (Kehrwiederwall) bzw. die Westgrenze der „Renatastraße“ am Fuß dieses Walles abgegrenzt. Im Norden und Osten bilden die neuen Hochschulflächen die Grenze des Plangebiets. Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordgrenze einer im Bebauungsplan HM 304 festgesetzten neuen Planstraße begrenzt. Die Straße „Weinberg“ stellt die südwestliche Begrenzung dar (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

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

Versorgungseinrichtungen befinden sich in der benachbarten Neustadt, dieses gilt auch für die Grundschulversorgung. Die Kindergarteneinrichtung am „Weinberg“ wird aufgegeben. Die Neuplanung einer Modell-Kinderkrippe für die HAWK ist vorgesehen.

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

### **2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 314 „Am Neuen Tor“ umfasst eine Fläche von ca. 1,05 ha.

Den Grunderwerb der für eine Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ vorgesehenen Flächen hat der Investor vertraglich gesichert.

Der Investor wird die vorgenannten Flächen nach Abschluss des Planverfahrens erwerben und diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln.

Die Straßenverkehrsfläche der „Renatastraße“ steht im Eigentum der Stadt Hildesheim. Teile dieser Straße wird der Investor ebenfalls erwerben.



## **2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Emissionen**

### **Geländeverhältnisse**

Das Geländere Relief im Geltungsbereich des Bebauungsplans steigt nach Osten hin an. Die Höhenlage beträgt in den Randbereichen des Plangebiets ca. 92 m über NN und im östlichen Bereich ca. 93,5 m über NN.

### **Bodenbeschaffenheit**

Nach der geologischen Wanderkarte des Landkreises Hannover M. 1:100.000 des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung, 1979, stehen im Plangebiet überwiegend quartäre Ablagerungen an. Es handelt sich dabei um Lösslehm, Löss (z.T. umgelagert, z.B. Lössfließerde und Schwemmlöss), der als Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig, z.T. kalkig beschrieben wird.

### **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.

Das Plangebiet ist bereits größtenteils überbaut und versiegelt. Aufgrund dessen ist es wenig wahrscheinlich, dass sich in diesem Bereich 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.

Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (siehe Hinweise Nr. 3 auf dem Bebauungsplan) aufgenommen:

Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Die Anzeige ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu richten an:

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie – Regionalteam Hannover, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover mit Durchschrift an die Stadt Hildesheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Markt 3, 31134 Hildesheim.

Weiterhin weist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim darauf hin, dass die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden können.

### **Altlasten**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden aufgrund der ausgeübten branchenüblichen Tätigkeit im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als „eingeschränkt altlastenrelevant“ geführt. Bodenverunreinigungen sind bislang nicht bekannt. Beim Abbruch der vorhandenen Gebäude ist aufgrund des Alters der Gebäude ggf. mit Schadstoffbelastungen zu rechnen. Bei Erdbauarbeiten im Bereich vorhandener Straßen bzw. Parkplätze ist ggf. mit PAK- und asbestbelastetem Asphalt zu rechnen. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen (siehe Hinweise Nr. 4 auf dem Bebauungsplan).

Weiterhin wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

## Emissionen

Östlich des Plangebiets ist die Erweiterung der HAWK mit Hochschulcampus geplant. Durch diese an das Plangebiet angrenzenden vorgesehenen Nutzungen ist mit entsprechenden Emissionen z.B. durch zusätzlichen Zu – und Abfahrtsverkehr zu den Stellplatzanlagen zu rechnen. Deshalb wurde im Rahmen des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ eine Verkehrsuntersuchung mit Verkehrszählung „Verkehrserzeugung HAWK Umnutzung Klinik am Weinberg in Hildesheim“ vom Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH – Hannover, 06. Mai 2010 erstellt, die auch die Flächen des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans einschließt (vgl. Anlage 1).

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Zusammenfassend liegen keine verkehrlichen Bedenken gegen die Erschließung des Plangebiets mit den geplanten Nutzungen vor. Die zukünftigen Verkehre können vom übergeordneten Straßennetz gut aufgenommen bzw. abgewickelt werden.“*

Aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung wurde im Rahmen des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ eine „Schalltechnische Untersuchung zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans HM 304 „Am Weinberg“ vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG – Hannover, 17. Dezember 2009 (vgl. Anlage 2) erstellt, um zu ermitteln, ob bzw. in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass:

- „- im Bereich der „Renatastraße“ und der Straße „Am Weinberg“ sich die Geräuschemissionen und –immissionen durch die Planung nicht erhöhen, sondern wesentlich verbessern.*
- die Nutzung der Parkplatzbereiche keine Immissionskonflikte außerhalb des Plangebiets hervorruft. Die Bebauungsgrenze des geplanten Wohngebietes sollte so angelegt werden, dass ein Abstand von mindestens 30 m zu den westlichen Stellplätzen vorliegt.“*

Deshalb wurde im Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ folgende Festsetzung getroffen:

„Stellplatzanlagen in den „Sondergebieten (SO)“ mit mehr als zwei zusammenhängenden Einstellplätzen sind nur mit einem Mindestabstand von 30 m zur Baugrenze der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ zulässig.“ Somit können im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (HM 314 „Am Neuen Tor“) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, da Stellplatzanlagen im angrenzenden Bebauungsplan ausreichenden Abstand einhalten müssen.

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist durch die bisherige Nutzung als Klinikum bereits bebaut bzw. versiegelt. Bei den unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich vorwiegend um Freiflächen, die bislang vom Klinikum als Zufahrt und Parkplatz genutzt wurden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein alter schützenswerter Baumbestand.

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich die ehemaligen Wallanlagen der Stadt Hildesheim, die parkartig genutzt werden.

Im angrenzenden Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ sind südlich des Plangebiets Wohnnutzungen und östlich sowie nördlich Hochschulnutzungen geplant.



### **3. Wesentliche Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA)**

(§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Das Plangebiet soll hauptsächlich dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan werden für diese Bauflächen entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzungen, „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ 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. Deshalb wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 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 (vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen).

Das neue Wohngebiet sowie die geplanten angrenzenden Wohnnutzungen sollen von Störungen freigehalten werden, die von diesen (ausgeschlossenen) Nutzungen ausgehen können.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie der angrenzenden Bebauung.

Eine städtebauliche Einheit mit den geplanten Gebäuden der angrenzenden Hochschulerweiterung sowie dem südlich angrenzenden Wohngebiet wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (IV), der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 erreicht.

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.

Mit diesen Festsetzungen wird der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Baugebiete hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie den in der Umgebung vorhandenen Baudenkmälern und Welterbestätten Rechnung getragen und die Entstehung eines einheitlichen Gesamtbildes gewährleistet.

#### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

##### **Bauweise**

Für die neue Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die „offene Bauweise“ festgesetzt, da im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet diese Bauweise vorherrscht. Für das Wohngebiet wird durch die in Rede stehende Festsetzung eine flexible Bebauung entsprechend der angestrebten Nutzung gewährleistet.

### **Baugrenzen**

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt der geplanten Nutzung und gewährleistet einen angemessenen Abstand zu dem im Plangebiet vorhandenen Baudenkmal. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall 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. Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

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.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte, wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Sonnenkollektoren, da die überbaubaren Grundstücksflächen günstige Gebäudeausrichtungen für die Nutzung von Sonnenenergie zulassen.

## **3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Im Bereich der „Renatastraße“, die zukünftig nicht mehr für den KFZ-Verkehr zur Verfügung steht, sondern als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt wird, soll die vorhandene Wegeverbindung jedoch weiterhin von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können. Hier befinden sich auch Ver- (und Ent-)sorgungsleitungen, sodass diese und die vorgenannten Flächen gemäß § 9 Abs. 21 BauGB als „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt werden. Die „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind mit Gehrechten bzw. Fahrrechten für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und dürfen nicht überbaut werden.

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

Zusätzlich sind die vorhandenen Versorgungsleitungen in der „Renatastraße“ und im südwestlichen Plangebiet zur Trafostation langfristig zu sichern. Deshalb werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt.

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten und darf nicht mit Hochbauten überbaut werden.

## **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen / Versorgungsleitungen**

### **Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität**

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich die Trafostation „Weinberg“ der Energieversorgung Hildesheim (EVI). Die Trafostation dient der Stromversorgung des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans und des neuen Wohngebietes südlich des Plangebiets im angrenzenden Bebauungsplan HM 304. Deshalb wird zur Sicherung des

Standortes der Trafostation die erforderliche Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als „Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität“ festgesetzt. Die Zuleitungen werden als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt (vgl. Punkt 3.4).

#### **Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Wasser**

Im südlichen Plangebiet befindet sich ein Trinkwassernotbrunnen (zurzeit Weinberg Nr. 1) der auch langfristig erhalten bleiben muss. Deshalb wird zur Sicherung des Standortes des Trinkwassernotbrunnens die erforderliche Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als „Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Wasser“ festgesetzt.

Bei möglichen Umbaumaßnahmen, bei der die derzeitige Zuwegung verändert wird, ist der Zugang zu diesem Brunnenbauwerk so zu gestalten, dass ein Erreichen mit Baufahrzeugen, mit einem maximal zulässigen Gesamtgewicht von 16 Tonnen, weiterhin möglich ist.

#### **Standort für Wertstoffcontainer**

Durch die geplante Wohnbebauung im südlichen Wohngebiet im angrenzenden Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ und Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Hm 314 „Am Neuen Tor“, ist mit einem erhöhten Aufkommen an Wertstoffen, insbesondere Papier und Glas, zu rechnen. Daher wurde ein für beide vorgenannten Bereiche gut erreichbarer Standort für Wertstoffcontainer gewählt und ausreichend dimensioniert. Der Standplatz muss ausreichend befestigt werden. In der unmittelbaren Umgebung sollten keine größeren Bäume gepflanzt werden, da diese die Kräne, mit denen die Container abgeholt werden eventuell behindern könnten. Der Standort soll an Seiten sowie Rückseite eingefriedet werden und durch eine immergrüne Heckenpflanzung eingegrünt. Dies ist sowohl aus städtebaulichen Gründen, als auch im Hinblick auf das nordöstlich gelegene Baudenkmal notwendig. Die Kosten für die Herstellung des Containerstandortes sowie die Eingrünung trägt der Investor.

#### **Freileitungen**

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 5 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.

### **3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Anpflanzen von Bäumen**

(§ 6 der textlichen Festsetzungen und Hinweis Nr. 1)

Entlang der Südgrenze des „Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen entsprechend der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 1) in einem Abstand von maximal 12 Metern anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen mind. 9 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

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 m<sup>2</sup> 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.

### **Geschützte Bäume**

(Hinweis Nr. 2)

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die über die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ in der Fassung vom 16.12.2002 (Amtsblatt des Landkreises vom 29.01.2003, S. 87, in Kraft seit 13.02.2003) geschützt sind. Geschützt sind Laubbäume (außer Birken, Kastanien, Pappeln) sowie Schwarzkiefern und Lärchen mit einem Stammumfang ab 150 cm sowie Eiben, Rotdorn und Stechpalmen ab einem Stammumfang von 60 cm. Obstbäume in Haus- und Kleingärten sind nicht geschützt außer Walnussbäumen, Esskastanien u. Baumhasel. Es gelten die Verbote des § 3 der v.g. Satzung.

Von den Verboten und Geboten dieser Satzung kann im Einzelfall auf Antrag Befreiung erteilt werden, wenn:

1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall
  - a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren ist oder
  - b) zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde oder
2. überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

Da gemäß Satzung der gesamte Kronentraufbereich sowie 1,5 m geschützt sind ist der Wurzelbereich der geschützten Bäume auf einer Fläche von mind. 20 m<sup>2</sup> unversiegelt zu belassen und vor Bodenverdichtung zu schützen.

### **Besonderer Artenschutz**

(Hinweis Nr. 4)

Müssen Höhlenbäume gefällt werden, so ist zu prüfen, ob sie als Fledermausquartier oder als Brutplatz einheimischer Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist (§ 44 BNatSchG. mit näheren Bestimmungen).

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

## **3.7 Flächenübersicht**

**Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:**

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca. 10.273 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon:		
• Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität	ca. 11 m <sup>2</sup>	
• Flächen für Versorgungsanlagen: Wasser	ca. 11 m <sup>2</sup>	
<b>Versorgungsflächen insgesamt</b>	<b>ca. 22 m<sup>2</sup></b>	
• Bauland netto (WA, IV, GRZ 0,4)	ca. 10.251 m <sup>2</sup>	
<b>Bauland netto insgesamt</b>	<b>ca. 10.251 m<sup>2</sup></b>	

## **3.8 Örtliche Bauvorschrift**

Für den Bebauungsplan wird eine Örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die den Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebiets setzt. Die Örtliche Bauvorschrift regelt auf der Grundlage des § 56 in Verbindung mit den §§ 91, 97 und 98 NBauO die wesentlichen Gestaltungselemente, die für die Gesamt- und Fernwirkung des Baugebiets 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.

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal, welches gemäß § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt ist (vgl. Punkt 4. Nachrichtliche Übernahme bzw. 4.1 Regelungen für den Denkmalschutz). Nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzend finden sich weitere Einzeldenkmale.

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 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 Geländeänderungen**

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

### **§ 2 Einfriedungen**

Im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ sind sichtundurchlässige Wände und Mauern über 0,8 m Höhe nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittel- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 und 6 NBauO)

### **§ 3 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.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachformen, Gebäudehöhen, Drempelhöhe, Dachmaterialien, Fassadengestaltung, Geländeänderungen, Einfriedungen und Antennen gemäß § 1 bis 4. Solche Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

## **4. Nachrichtliche Übernahme**

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB sind zu treffen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind. Neben den im Gesetzestext ausdrücklich erwähnten Denkmälern beziehen sich diese nachrichtlichen Wiedergaben insbesondere auf die nach fachplanungsrechtlichen Planfeststellungen oder sonstigen verbindlichen Ausweisungen getroffenen Regelungen.

### **4.1 Regelungen für den Denkmalschutz**

#### **Baudenkmal**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Baudenkmal, welches gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützt ist. Aufgrund des § 9 Abs. 6 BauGB wird dieses Einzeldenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um ein unbewegliches Kulturdenkmal, in Form einer Einzelanlage, welche dem Denkmalschutz unterliegt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde gibt folgende denkmalpflegerische Stellungnahme ab:  
In den Jahren 1894 und 1895 entstand der Neubau des städtischen Krankenhauses als damals modernes Pavillon-Krankenhaus. Dabei handelt es sich um einen Gebäudekomplex mit ein- bis zweigeschossigen Pavillons, eingebettet in einer parkähnlichen Umgebung.

Wissenschaftler und Ärzte waren noch Ende des 19. Jahrhunderts davon überzeugt, dass Krankheitserreger insbesondere über schlechte Luft von einem Patienten zum nächsten übertragen werden. Das ständige Durchlüften der Krankenzimmer sollte Epidemien bekämpfen. Als Konsequenz entstanden in zahlreichen Städten Deutschlands statt zentraler Mehrgeschossbauten Krankenhausareale mit kleinen, flachen Pavillons. Da die Meinung vorherrschte, die Durchlüftung sei in oberen Etagen weniger effektiv als im Erdgeschoss, kamen hauptsächlich eingeschossige Gebäude zur Ausführung.

Errichtet wurde das städtische Krankenhaus in Hildesheim unter Stadtbaumeister Gustav Schwartz im Stil der so genannten „Hannoverschen Schule“ als Backsteinbauten mit neugotischen Zier- und Gliederungselementen.

Aus der Erbauerzeit haben sich auf dem gesamten Klinikgelände noch einige Gebäude erhalten, von denen sich ein Einzeldenkmal im Plangebiet befindet. Bei dem denkmalgeschützten Gebäude handelt es sich um:

#### **Das ehemalige Eingangs- bzw. Verwaltungsgebäude**

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wird derzeit von einer gemeinnützigen Stiftung als Dialysestation genutzt; es gehört derzeit noch der Städtischen Krankenhaus GmbH. Besonders hervorzuheben ist die frühere Durchfahrtshalle. Hier haben sich von der ursprünglichen Ausstattung unter anderem die Blendarkaden, die Türen, die Holzdecke und der mit Hirnholz versehene Fahrweg für die Pferdekutschen erhalten. Die Halle wurde 1992 umfassend restauriert. In den oberen Geschossen wurden die Fenster nach altem Vorbild wiederhergestellt. Zwei originale Kastenfenster sind fragmentarisch erhalten. Bei diesem genannten Bau sind Veränderungen, wie Umbauten, Neubauten, Abriss- oder Umgestaltungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich. Veränderungen sind also grundsätzlich nicht ausgeschlossen, sie sind jedoch denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Die denkmalschutzrechtlichen Auflagen beziehen sich sowohl auf die Bausubstanz selbst als auch auf die Umgebung des Gebäudes. Sie sind im Einzelfall zu erfragen.

Für das denkmalgeschützte Gebäude kann als Teil einer ehemaligen Gesamtanlage eine lokalgeschichtliche und eine sozialgeschichtliche Bedeutung als Zeugnis eines spezifischen Krankenhausentwurfs des 19. Jahrhunderts festgestellt werden.

## **5. Durchführung des Bebauungsplans**

### **5.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung**

Die bauliche Entwicklung im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ wird im Rahmen der Angebotsplanung von dem Investor umgesetzt.

Durch die Umnutzung oder Neuplanung und Realisierung der Wohngebäude entstehen der Stadt Hildesheim keine Kosten.

Die erforderlichen Mittel für die folgenden Kostenfaktoren werden von dem Investor getragen:

- Planungskosten
- Grunderwerbskosten
- Erschließungskosten
- Herstellungskosten für die Errichtung und Eingrünung des Wertstoffkontainerstandortes
- Planungs- und Herstellungskosten für die Fuß- und Radwegeverbindungen
- Herstellungskosten für notwendige „Umbauten“ umgebender Verkehrsflächen ausgelöst durch das vorliegende Projekt

Hierzu wird die Stadt Hildesheim mit dem Investor einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen.

### **5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der Investor wird die für die Realisierung des Wohngebietes notwendigen Flächen während der Aufstellung des Bebauungsplans erwerben.



## **6. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über die vorhandenen Straßen sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt durch private Zufahrten. Weiterhin werden im Bereich der „Renatastraße“ Leitungsrechte sowie Gehrechte und Fahrrechte für Fahrradfahrer gesichert. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz (fußläufig über das angrenzende Hochschulgelände) und den S-Bahnanschluss Ost sichergestellt.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung der noch unbebauten Flächen im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Vorhandene Leitungen, die auch zukünftig für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlich sind, werden über entsprechende Leitungsrechte gesichert (vgl. Punkt 3.4).

#### **Kommunikationsnetz**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag bei der Kabel Deutschland zu stellen, damit eine Planung und Bauvorbereitung veranlasst werden kann, um die notwendigen Arbeiten durchzuführen. Detaillierte Bestandspläne können direkt vor Baubeginn bei der Kabel Deutschland unter der Fax Nr. 089/923342-1180 oder per Mail: [Planauskunft1@Kabel-Deutschland.de](mailto:Planauskunft1@Kabel-Deutschland.de) angefordert werden.

Eigenen Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG zu Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im Plangebiet nicht geplant. Deshalb soll das Plangebiet an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im südlichen Plangebiet sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue-Land-Straße 6, 30625 Hannover, Telefon (0511) 308-7521, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **Stromversorgung**

Träger der Stromversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI).

#### **Gasversorgung**

Wer Träger der künftigen Gasversorgung im Wohngebiet sein wird und ob es eine Gasversorgung geben wird, ist bislang noch nicht geklärt und abhängig von der Anzahl der Abnehmer.

#### **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 96m<sup>3</sup>/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.

Auf dem Gelände des Klinikums erfolgt zur Zeit ein Objektschutz für Löschwasser durch den Betreiber.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Hildesheim angeschlossen. Für den Anschluss weiterer Gebäude im Plangebiet sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

### **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. Es kann jedoch ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang des Regenwasserkanals gestellt werden, um das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern zu können.

Das auf den Grundflächen auftreffende Niederschlagswasser sollte, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, im Gebiet verbleiben und 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.

Bei der Erstellung von Regenwasserrückhalte- und Versickerungsanlagen ist durch entsprechende Maßnahmen (Versickerung durch die belebte Bodenzone) zu gewährleisten, dass das Grundwasser nicht verunreinigt wird. Schachtversickerungsanlagen sind unzulässig.

Auch ist zu beachten, dass sich die Versickerungseigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge verschlechtern können. Soweit möglich, ist daher für einen Schutz der für die Versickerung vorgesehenen Bereiche im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen. Andernfalls ist der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen erneut aufzulockern.

Für Muldenversickerung auf den Baugrundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich. Versickerungsmulden sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert, kann aber nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

### **Abfallentsorgung**

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

## **6.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)**

Wie unter Punkt 1.1 Grundlagen erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung/Umweltbericht sowie Ausgleichsbilanzierung ist deshalb in diesem Verfahren nicht durchzuführen. Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis zu erzielen.

### Schutzgut Mensch

Planungsbedingt entsteht ein Verkehrsaufkommen im angrenzenden Bebauungsplan HM 304 durch die neuen Hochschulparkplätze. In dem v.g. Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass Stellplatzanlagen in den „Sondergebieten (SO)“ mit mehr als zwei zusammenhängenden Einstellplätzen nur mit einem Mindestabstand von 30 m zur Baugrenze der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ zulässig sind. Insofern ist nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Es werden keine beachtlichen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm festgestellt.

### Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden durch die Planung nicht vorbereitet, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 Versiegelungen, die über das derzeitige Maß hinaus gehen, nicht entstehen können.

### Schutzgut Wasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Hildesheim entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich überwiegend in den Regenwasserkanal der Stadt Hildesheim eingeleitet. Dadurch, dass das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich nur teilweise im Plangebiet zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird, entsteht eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Da sich die bisher zulässige Versiegelung im Plangebiet nicht erhöht und die Grundwasserneubildung in diesem Bereich relativ gering ist, wird diese Beeinträchtigung nicht als erheblich gewertet. Insofern ist auch nicht von einer erheblichen Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

### Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden. Es werden auch keine beachtlichen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Falls ältere Bäume mit Höhlen oder Spalten gefällt werden sollen, sind diese vorab fachkundig auf geschützte Lebensstätten zu überprüfen (insbesondere Fledermausquartiere). Schützenswerte Bäume im Plangebiet sind über die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“ geschützt.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Solche Werte sind im Plangebiet vorhanden (vgl. Punkt 4.1). Das im Plangebiet vorhandene Einzeldenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin sind im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans archäologische Fundstellen bekannt. Im gesamten Plangebiet ist deshalb mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplans bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

## **6.4 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) ist in diesem Bauleitplanverfahren nicht umzusetzen, weil ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und somit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten bzw. zulässig waren.

Der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird trotzdem 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,
- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes durch Anpflanzung von Bäumen,
- Erhaltung geschützter Bäume im Plangebiet gemäß Satzung der Stadt Hildesheim,
- Örtliche Bauvorschrift.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

Durch den Bebauungsplan wird die geplante Nutzungsänderung („Allgemeines Wohngebiet (WA)“) im Plangebiet planungsrechtlich vorbereitet.

Die Planung wurde im Vorfeld mit dem beteiligten Eigentümer abgestimmt.

Die im Plangebiet und an das Plangebiet angrenzenden geplanten Wohnnutzungen werden durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr des neuen Wohngebietes keinen unzumutbaren zusätzlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die neu entstehenden Verkehre das für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) typische Maß überschreiten werden (vgl. Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung).

Die bislang vorhandenen, mit dem Klinikum verbundenen, Immissionen (z.B. Lärm des Hub-schrauberlandeplatzes, Zufahrtsverkehr zum Klinikum etc.) werden durch die Einstellung des Klinikumbetriebes und des Rettungsnotdienstes aufgehoben.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund der Planung steht, der Nachfrage nach Wohnflächen für Studenten und Bedienstete der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Künste (HAWK) sowie der allgemeinen Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnflächen in Hildesheim, Rechnung zu tragen. Aufgrund der Erweiterungsabsichten der Hochschule (in Form eines neuen Hochschulcampus bei gleichzeitiger Umnutzung der in Zukunft nicht mehr benötigten Flächen des Klinikums), die im angrenzenden Bebauungsplan HM 304 „Am Weinberg“ planungsrechtlich vorbereitet werden, soll diese Nachfrage nach Wohnflächen im Bebauungsplan HM 314 „Am Neuen Tor“ gedeckt werden.

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

Ausreichende Kapazitäten an Schul- und Kindergartenplätzen für die neue Wohnbebauung sind in Hildesheim vorhanden.

Für Freizeit und Erholung stehen den Bewohnern des Plangebiets die öffentlichen Grünflächen und die am Ort vorhandenen Freizeiteinrichtungen, Sportanlagen und Vereine zur Verfügung. Die Belange von Freizeit und Erholung werden damit durch die Planung berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandenen Straßen gegeben. Die neuen Wohnnutzungen werden über die Straße „Weinberg“ und die „Kaiser-Wilhelm-Straße“ sowie über Fuß- und Radwegeverbindungen sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch das Busnetz an den öffentlichen Personennahverkehr und über die Bahn (Ostbahnhof in ca. 1 km Entfernung) an den überörtlichen Personenverkehr angebunden.

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

Für die Planung werden die Teilflächen des Klinikums in Anspruch genommen. Dies ist notwendig, da derzeit keine anderen gleichermaßen geeigneten Flächen für die benötigten zentral gelegenen Wohnungen zur Verfügung stehen. Weil es sich dabei um Flächen handelt, die sich durch ihre Lage im Raum und die verkehrliche sowie infrastrukturelle Anbindung für die vorgesehenen Nutzungen besonders eignen, werden die Belange des anhaltenden Bedarfs an zentral gelegenen Baugrundstücken vorangestellt.

Das Interesse des beteiligten Eigentümers der Flächen wurde bei der Planung beachtet.

Für das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet sind keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten, da sich der KFZ-Verkehr in einem, für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), typischen Maß halten wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 1). Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: *„Zusammenfassend liegen keine verkehrlichen Bedenken gegen die Erschließung des Plangebiets mit den geplanten Nutzungen vor. Die zukünftigen Verkehre können vom übergeordneten Straßennetz gut aufgenommen bzw. abgewickelt werden.“*

Beeinträchtigungen des Plangebiets selbst durch den Parkverkehr auf dem angrenzenden Hochschulgelände wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan HM 304 ausgeschlossen.

In dem angrenzenden Bebauungsplan ist die Errichtung von Stellplatzanlagen mit mehr als zwei zusammenhängenden Einstellplätzen nur in einem Mindestabstand von 30 m zur Baugrenze der Allgemeinen Wohngebiete (WA) zulässig.

Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan HM 304 können für die vorhandene und geplante Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Die derzeit vorhandenen, mit dem Klinikum verbundenen, Immissionen werden für die im Plangebiet vorhandenen und die angrenzenden Nutzungen durch die Einstellung des Klinikumbetriebes mit Hubschrauberlandeplatz des Rettungsdienstes auf den in Rede stehenden Flächen aufgehoben.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch eine landschaftsge-rechte 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.




## 9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	26.04.2010
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	21.04.2010 -26.05.2010
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	03.05.2010 -28.05.2010
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	23.06.2010 - 28.07.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	22.06.2010 - 21.07.2010

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro Planungsgruppe Lärchenberg,  
Rühmkorffstraße 1 in 30163 Hannover.

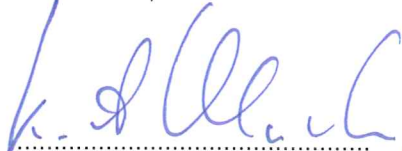
Hannover, den 17.08.2010



(Feller)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 30.08.2010 diese Begründung zum  
Bebauungsplan HM 314 und zur Örtlichen Bauvorschrift HM 314 „Am neuen Tor“ beschlossen.

Hildesheim, den 31.08.2010



(Machens)  
Oberbürgermeister

