

### Begründung

zum Bebauungsplan HN 261 A für den Bereich zwischen  
Cheruskerring, Bischofskamp, Hermannstraße, Steuerwalder  
Straße  
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 261 A umfaßt  
den Block 43 zwischen Cheruskerring, Bischofskamp,  
Hermannstraße und Steuerwalder Straße einschließlich der  
Fläche Hermannstraße Ost.

Das Plangebiet HN 261 A liegt innerhalb des Sanierungs-  
gebietes "Südliche Nordstadt".

Der seit dem 02.05.1963 rechtsverbindliche Bebauungsplan  
Nr. 21 wird in seinem gesamten Geltungsbereich überplant  
und muß aufgehoben werden. Im Verfahren zum Bebauungsplan  
Nr. 261 A ist deshalb das Aufhebungsverfahren für den  
Bebauungsplan Nr. 21 mit erfaßt.

Der "Block 43" ist ein dreiseitig geschlossener Block mit  
gemischter Nutzungsstruktur (Wohnen mit Gewerbe) entlang  
der Steuerwalder Straße und sonst vorwiegend Wohnen. An  
der offenen Seite zum Cheruskerring liegt eine städtische  
unbebaute Fläche.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim und  
Privateigentum.

## 2. Begründung der Planung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet HN 261 A  
"Gemischte Bauflächen" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch  
(BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen  
werden ca. 48 % der Flächen des Plangebietes als  
allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ca. 19 % als Misch-  
gebiet. Der Anteil der Mischgebiete ist demnach im Ver-  
hältnis zur Gesamtfläche relativ gering.

Die Festsetzung von Baugebieten im Bebauungsplan setzt nicht unbedingt die Darstellung gleichlautender Baugebiete/Bauflächen im Flächennutzungsplan voraus. Der mit § 8 Abs. 2 BauGB benannte Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, daß die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von der vorgegebenen Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen. Diese Abweichungen sind von dem Begriff "entwickeln" gedeckt, da sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen lassen, so daß aus einer gemischten Baufläche ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann, ohne dadurch die Grundkonzeption der Darstellung der gemischten Baufläche aufzugeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes HN 261 A sind folglich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entsprechen der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

## 2.2 Ziel und Zweck der Planung

Aus den allgemeinen Zielen zur Sanierung wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HN 261 A folgende Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet:

- Erhalt der vorhandenen Blockstruktur mit Wohnen im Blockrand und Kleingewerbe an der Steuerwalder Straße,
- Erhaltung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsstruktur mit rückwärtigem Kleingewerbe entlang der Steuerwalder Straße,
- planungsrechtliche Ermöglichung eines neuen Eckgebäudes Steuerwalder Straße/Cheruskerring zur Betonung der Blockecke an wichtiger Kreuzung,
- Sicherung privater wohnungsnaher Grünflächen, insbesondere vor Inanspruchnahme durch Einstellplatzanlagen,
- Begrünung bzw. Durchgrünung der Stellplatz- und Gewerbeflächen,
- Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes am Cheruskerring für das umliegende Quartier ("Kinderspielplatzbezirk 61").

## 3. Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend den Sanierungszielen und den vorhandenen Nutzungen wird für die Bebauung an der Steuerwalder Straße "Mischgebiet" (MI) festgesetzt; für die übrigen bebauten Grundstücke des Plangebietes "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die zulässige Geschossigkeit, Grund- und Geschosflächenzahlen werden für das WA-Gebiet an der Hermannstraße und am Bischofskamp entsprechend den gewachsenen und zu sichernden baulichen Strukturen festgesetzt: IV Geschosse (zwingend) sowie eine GRZ von 0,45 bzw. 0,6 und eine GFZ von 1,8 bzw. 2,2. Für die Eckbebauung Hermannstraße/Bischofskamp ist eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 2,75, für die Eckbebauung Hermannstr./Steuerwalder Str. eine GRZ von 0,8 und GFZ von 3,3 festgesetzt. Diese Werte überschreiten die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen.

Für diese bestehende Bebauung ist jedoch § 17 Abs. 9 BauNVO anzuwenden.

Die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen ergeben sich aus der vorhandenen Bebauung; sämtliche Grundstücke waren bei Inkrafttreten der BauNVO am 01.08.1962 bereits bebaut. Gleichzeitig wird ein innenstadtnahes Wohngebiet in günstiger Lage zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen in seiner Funktion gestärkt.

Darüber hinaus ist der Erhalt der Blockstruktur als besonderer städtebaulicher Grund i. S. d. § 17 Abs. 10 BauNVO anzuführen. Hieraus rechtfertigen sich die gesonderten Festsetzungen für die Eckbebauung an der Hermannstraße, die auch im Falle des Neubaus den Erhalt der Blockstruktur ermöglichen sollen. Schließlich sind die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen zur Beurteilung der tatsächlichen Bebauungsdichte heranzuziehen. Ihre planungsrechtliche Sicherung sowie die weiteren Festsetzungen zu Grünflächen (vgl. Ziffer 3.3 "Grün- und Freiflächen") stellen auch Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 17 Abs. 10 BauNVO dar, durch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Andererseits werden durch diese Festsetzung dem Bauland z. T. anrechenbare Flächen entzogen, die jedoch als Freiflächen erhalten und gesichert werden.

Die Festsetzungen für die Bebauung am Cheruskerring übernehmen hinsichtlich Geschossigkeit, Grund- und Geschosflächenzahl (V Geschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,5) die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21. Die festgesetzte GFZ überschreitet zwar ebenfalls die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO, sie wird jedoch unverändert aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 übernommen, da die vorhandene Bebauung diese Festsetzungen voll ausnutzt und die Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen Ausweisungen nicht benachteiligt werden sollen.

Zur Sicherung der Blockstruktur wird geschlossene Bauweise festgesetzt; die Baugrenzen werden entlang der bestehenden Bebauung festgesetzt. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und angesichts der hohen Bebauungsdichte soll eine über den historisch gewachsenen Bestand hinausgehende Überbauung nicht zugelassen werden.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Garagen werden auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind nur Nebenanlagen, die zur Nutzung wohnungsnaher Grünflächen erforderlich sind (z. B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen etc. - vgl. textliche Festsetzungen § 1) und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO. Aus den gleichen Gründen ist im WA-Gebiet ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt (vgl. Ziffer 3.3 "Grün- und Freiflächen"). Auch diese Festsetzung stellt eine Ausgleichsmaßnahme i. S. d. § 17 Abs. 10 BauNVO dar.

### 3.1.2 Mischgebiet

Für das Baugebiet entlang der Steuerwalder Straße wird ein MI-Gebiet festgesetzt. Für die straßenbegleitende Bebauung wird eine mindestens II-, maximal III-geschossige Bebauung festgesetzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen werden durch die am Bestand orientierte Festsetzung einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,2 auch in diesem Baugebiet überschritten. Die Überschreitungen rechtfertigen sich aus den gleichen Gesichtspunkten wie unter Ziffer 3.1.1 ausgeführt.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß die derzeitige bauliche Nutzung gesichert wird.

Darüberhinaus werden zur gestalterischen Aufwertung des Stadtteileinganges am Cheruskerring Festsetzungen für eine Eckbebauung an der Ecke Cheruskerring/Steuerwalder Straße getroffen, die eine Betonung und räumliche Fassung dieses wichtigen Kreuzungsbereiches ermöglichen.

Aufgrund der in diesem Bereich langfristig abzusichernden gewerblichen Nutzungen - soweit sie im Rahmen eines MI-Gebietes zulässig sind - wird im rückwärtigen Blockbereich eine I-geschossige Bebauung zugelassen. Die dort zu errichtenden Gebäude und Anlagen sind auf die GRZ und GFZ anzurechnen.

### 3.2 Erschließung/Verkehr

Die Erschließung erfolgt im Norden über den Cheruskerring, im Osten über die Steuerwalder Straße, im Süden über die Hermannstraße und im Westen über den Bischofskamp. Die südliche Erschließung Hermannstraße liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die erforderlichen privaten Einstellplätze sind nur zu Teilen auf den Grundstücken vorgesehen. Die vorhandene Garagenanlage im Bereich der V-geschossigen Bebauung am Cheruskerring wird ohne Anrechenbarkeit auf die zulässige GRZ und GFZ als Fläche für Garagenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen § 2).

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt (sh. § 1 textl. Festsetzung), daß in WA-Gebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen nach § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig sind. Es sollen keine weiteren Garagenanlagen im Blockinnenbereich eingerichtet werden, da in Abwägung der Sanierungsziele dem Erhalt und dem Ausbau wohnungsnaher Grünflächen Vorrang eingeräumt wird. Die Festsetzung des Ausschlusses soll neben der Sicherung wohnungsnaher Grünflächen angesichts der hohen Bebauungsdichte auch der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch den Schutz von Freiflächen dienen.

Der Sicherung wohnungsnaher Grünflächen wird durch § 3 der textl. Festsetzung Sorge getragen (sh. Pkt. 3.3). Schon durch dieses Pflanzgebot wird eine mögliche Anzahl an Stellplätzen eingeschränkt, nicht aber ausgeschlossen.

Im Zuge der Sanierung sollen zusätzlich Stellplätze (öffentliche Stellplätze) durch Umgestaltung der Hermannstraße und des Bischofskamps sowie der Steuerwalder Straße geschaffen werden. Da diese Maßnahmen nach anderen Rechtsgrundlagen erfolgen, sind sie für den Bereich der Hermannstraße im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Teilflächen des Grundstücks Steuerwalder Str. 51 am Cheruskerring werden z. Z. als Verkehrsflächen und für einen eingeschossigen Anbau genutzt. Für diese außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Teilflächen werden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um ihre Nutzung als Verkehrsflächen zu sichern.

### 3.3 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Damit wird der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Flächenbedarf für den nach dem "Spielplatzleitplan" der Stadt Hildesheim von 1981 definierten "Kinderspielplatzbezirk 61" (umfassend das Gebiet der Blöcke 41, 43 und 44) planungsrechtlich gesichert. Der Bedarf für den "Kinderspielplatzbezirk 61" beträgt laut Spielplatzleitplan 1.152 m<sup>2</sup>. Derzeit existiert nur ein 348 m<sup>2</sup> umfassender Spielplatz an der Hermannstraße; der Fehlbedarf wird durch den ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen festgesetzten Spielplatz gedeckt. Der Spielplatz liegt für alle Wohnungen im "Kinderspielplatzbezirk 61" innerhalb der nach Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz erforderlichen Erreichbarkeit.

Für den Bereich des WA-Gebietes wird ein Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt mit der Maßgabe, daß mindestens 20 % der Grundstücksflächen begrünt und unversiegelt sein müssen (vgl. textliche Festsetzungen § 3). Darüber hinaus werden die im Blockinnenbereich vorhandenen Gärten nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Private Gärten" festgesetzt. Damit wird dem Sanierungsziel der



Verbesserung des Wohnumfeldes auch für private Grundstücke planungsrechtlich Rechnung getragen. Gleichzeitig sind beide Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 17 (10) BauNVO, durch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Zur Verbesserung der Straßenbegrünung (hier: Ergänzung und Ausbildung der vorhandenen Baumbepflanzung als Baumallee im Straßenzug Sachsenring/Martin-Luther-Straße/Cheruskerring) wird am Cheruskerring ein straßenbegleitender Streifen "öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Für diese Fläche und für einen Randstreifen der Spielplatzfläche wird gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ein Pflanzgebot für eine Baumreihe festgesetzt. Diese Festsetzung dient auch der gestalterischen Aufwertung des "Stadtteileinganges" Cheruskerring im Straßenraum.

#### 4. Immissionsschutz

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßenzüge Cheruskerring und Steuerwalder Straße sind derzeit stark verkehrsbelastet. Die derzeitige durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt nach der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes (GVP) der Stadt Hildesheim von 1987 im Cheruskerring rd. 11.800 Kraftfahrzeuge, in der Steuerwalder Straße rd. 10.600. Nach DIN 18.005, Teil 1 ergibt sich hiernach eine ungefähre Schallbelastung für das WA-Gebiet am Cheruskerring von tags 69 dB(A) und nachts 63 dB(A), für das MI-Gebiet an der Steuerwalder Straße von tags 73 dB(A) und nachts 64 dB(A). Im Zuge der weiteren Sanierung werden diese z. Z. noch stark belasteten Straßenzüge zurückgebaut sowie weitere verkehrsberuhigende und -lenkende Maßnahmen im und am Rande des Stadtteils realisiert werden. Die laut GVP dann zu erwartende DTV beträgt für den Cheruskerring rd. 7.900 Kfz, für die Steuerwalder Straße rd. 8.500 Kfz. Darüber hinaus soll durch diese Maßnahmen der Lkw-Anteil verringert werden sowie die Geschwindigkeit beschränkt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Verkehrsmengen und Maßnahmen ist in Abhängigkeit von der tatsächlich erreichbaren Reduzierung des Lkw-Anteils eine Schallbelastung von 56 und 59 dB(A) tags bzw. 50 bis 53 dB(A) nachts an den der Straßenseite zugewandten Gebäudeteilen des WA-Gebietes am Cheruskerring zu erwarten. Für das MI-Gebiet an der Steuerwalder Straße können Werte von rd. 67 dB(A) tags bzw. 57 dB(A) nachts erwartet werden.

Die in DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, angegebenen Werte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung sind Orientierungswerte, keine Grenzwerte. Die schalltechnischen Orientierungswerte für WA- bzw. MI-Gebiete werden damit zwar immer noch überschritten, die hier angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte gelten jedoch für unvorbelastete WA- bzw. MI-Gebiete. Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten bzw. für Flächen, von denen Schallimmissionen ausgehen können.

Die DIN 18005 kann keine verbindliche Wirkung gegenüber der Bauleitplanung entfalten. Der Belang des Schallschutzes ist nur ein Belang neben anderen Belangen. Beim Überwiegen anderer Belange können die in der DIN angegebenen Orientierungswerte überschritten werden.

Beim Planbereich handelt es sich um eine bestehende Situation, das heißt, die Struktur, die Nutzung und Erschließung sind im wesentlichen vorhanden. Eindeutig formuliertes Ziel der Planung ist der Erhalt der vorhandenen Blockstruktur und die Erhaltung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsstruktur. Der Belang des Schallschutzes muß sich diesem Ziel unterordnen und ist in diesem vorbelasteten Gebiet kein vorrangiger. Aufgrund der beschriebenen vorgegebenen Situation ist der Bebauung am Cheruskerring und an der Steuerwalder Straße somit kein gleiches Maß an Schutzwürdigkeit zuzumessen. Die Beurteilungspegel für diese Bebauung müssen von den vorgegebenen Strukturen und der hieraus entspringenden Vorbelastung ausgehen. Als situationsbestimmte Beurteilungspegel werden diese um 5 dB(A) höher als für unvorbelastete WA-bzw. MI-Gebiet angesetzt.

Hiernach ergibt sich eine Überschreitung der situationsbestimmten Beurteilungspegel beim WA-Gebiet nur noch für die Nachtwerte um bis zu 4 dB(A) und beim MI-Gebiet um 2 dB(A) für die Tag- und die Nachtwerte.

Angesichts der Verbesserung der Immissionssituation um über 10 dB(A) für das WA-Gebiet und um ca. 6 bis 7 dB(A) für das MI-Gebiet sind diese Überschreitungen jedoch hinzunehmen. Es wird auf die Überschreitung der Orientierungswerte hingewiesen, Festsetzungen hinsichtlich passiven Schallschutzes werden aufgrund o. g. Situation nicht getroffen.

Da Spielplätze unter Schallschutzaspekten keine schutzbedürftigen Nutzungen darstellen, sind hier insbesondere gasförmige und Staubimmissionen zu beachten. Ihnen wird dadurch Rechnung getragen, daß die Randbereiche am Nordrand der Spielplatzfläche entsprechend abgepflanzt werden und in der vorliegenden konkreten Spielplatzplanung die zentralen Kinderspielbereiche von der Straße abgewandt angeordnet sind (für diesen Bereich ist eine Schallbelastung von ca. 52 bis 55 dB(A) zu erwarten).

## 5. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes HN 261 (Nördlicher Teil)  
(Block 43)

	ca. 1,12 ha	(100,0 %)
Baugebiete	ca. 0,75 ha	( 66,9 %)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,54 ha	( 48,1 %)
GFZ 1,5	ca. 0,17 ha	
GFZ 1,8	ca. 0,23 ha	
GFZ 2,2	ca. 0,14 ha	

- Mischgebiete (MI)	ca. 0,21 ha	( 18,8 %)
GFZ 1,2	ca. 0,21 ha	
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,16 ha	( 14,3 %)
Grünflächen	ca. 0,21 ha	( 18,8 %)
- Spielplatz	ca. 0,10 ha	( 9,0 %)
- Gärten	ca. 0,10 ha	( 9,0 %)
- sonstige öffentliche Grünflächen	ca. 0,01 ha	( 0,8 %)

#### 6. Umlegung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich, da die für Flächen mit öffentlichen Nutzungen erforderlichen Grundstücke in Besitz der Stadt Hildesheim bzw. städtischer Gesellschaften sind.

#### 7. Kosten

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage 1 beigelegt.

#### 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss gem. § 2  
Abs. 1 BauGB

30.09.1985

Unterrichtung und Erörterung gem.  
§ 3 BauGB im Rahmen einer Bürger-  
versammlung

28.04.1988

Beteiligung Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 BauGB

31.05.1988  
- 20.06.1988

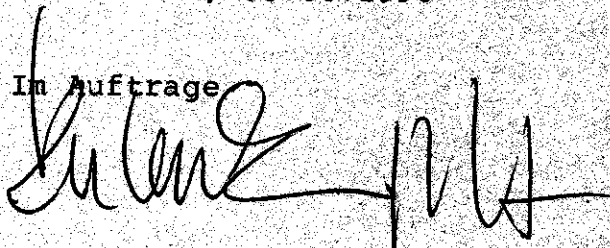
Öffentliche Auslegung des Bebauungs-  
planes gem. § 3 Abs. 2 BauGB

07.11.1988  
- 06.12.1988

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, 05.06.1990

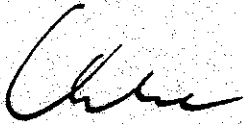
Im Auftrage



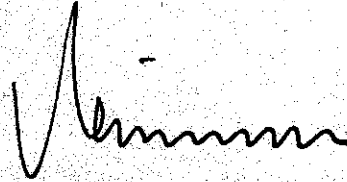
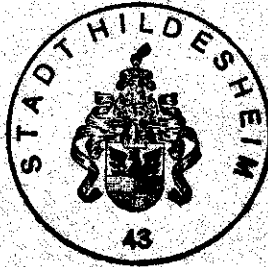


Diese Begründung des als Satzung am 25.06.1990 beschlossenen  
Bebauungsplanes HN 261 A hat der Rat der Stadt Hildesheim am  
09.07.1990 beschlossen.

Hildesheim, den 10.07.1990



Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor