

**Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplans HM 200
„Marktplatz“**



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2.	Durchführung des vereinfachten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)	2
1.3.	Abgrenzung des Plangebiets, rechtsverbindliche Bebauungspläne	3
1.4.	Bestehende Nutzungen, Eigentumsstruktur	4
1.5.	Ziele der Raumordnung	4
1.6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.7.	Städtebauliche Planungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	5
1.7.1.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020	5
1.7.2.	Integrierter Verkehrsentwicklungsplan 2025	5
1.7.3.	Einzelhandelskonzept	5
2.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	5
2.1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1.	Grundflächenzahl	6
2.2.2.	Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Gebäudehöhen	6
2.3.	Baulinien, Baugrenzen, Bauweise	7
2.4.	Öffentliche Verkehrsflächen	7
2.5.	Denkmalschutz	8
2.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.7.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	8
3.	Durchführung des Bebauungsplans	8
4.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
4.1.	Erschließung	9
4.1.1.	Belange des Straßenverkehrs	9
4.1.2.	Stellplatzbedarf	9
4.1.3.	Auswirkungen auf den ÖPNV	9
4.1.4.	Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen	10
4.1.5.	Belange der Ver- und Entsorgung	10
4.2.	Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	10
4.3.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange	10
4.3.1.	Schutzgut Boden, Natur, Landschaft	11
4.3.2.	Schutzgut Mensch	11
4.3.3.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz)	11
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	11
6.	Verfahren	12
7.	Quellenverzeichnis	13

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans HM 200 "Marktplatz" befindet sich im Kern der Innenstadt an der Nordseite des rekonstruierten historischen Marktplatzes sowie in unmittelbarer Nähe des zentralen Hauptgeschäftsbereiches der Stadt Hildesheim. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Hotel am Marktplatz sowie kleinere Abschnitte der umliegenden Verkehrsflächen.

Ziel und der Zweck der Planung bestehen darin, Investitionen in eine Erweiterung und Optimierung des im Oktober 1988 eröffneten Hotels abzusichern. Es wird beabsichtigt, die viergeschossigen Gebäudeabschnitte an der Kanelstraße und an der Jakobistraße um eine und den zweigeschossigen Gebäudeteil an der Seilwindergasse um zwei Ebenen aufzustocken. Für die am historischen Marktplatz rekonstruierte Bebauung bestehen keine Veränderungsabsichten. Hier wird voraussichtlich ausschließlich eine Anbindung des neu entstehenden obersten Geschosses an der rückwärtigen Dachfläche des „Rokokohauses“ erforderlich.

Dieses Vorhaben steht den rechtsverbindlichen Festsetzungen entgegen und soll es im Wege einer vereinfachten Planänderung ermöglicht werden. Die Planänderung wird auf Grund der besonderen Interessenslage durch die Begünstigten finanziert.

1.2. Durchführung des vereinfachten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB (Baugesetzbuch)

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden. Voraussetzung ist, dass

1. der Bebauungsplan nicht einem Vorhaben dient, für das gemäß bundes- oder landesrechtlicher Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist und
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) auszuschließen sind.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 3. Änderung nicht berührt. Die Planung ist nach Anlage 1 des UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes) und nach dem Nds. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (NUVPG) nicht UVP-pflichtig. Auch eine Vorprüfungspflicht besteht nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB gegeben. Danach besteht die Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Desweiteren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf Angabe zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen und auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet.

1.3 Abgrenzung des Plangebiets, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet der 3. Änderung wird begrenzt durch die Jakobistraße im Norden, die Seilwindergasse im Osten, den Marktplatz im Süden und die Kaneelstraße im Westen. Damit wird sichergestellt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden können. Die verbindliche Begrenzung ist Bestandteil der Planzeichnung.

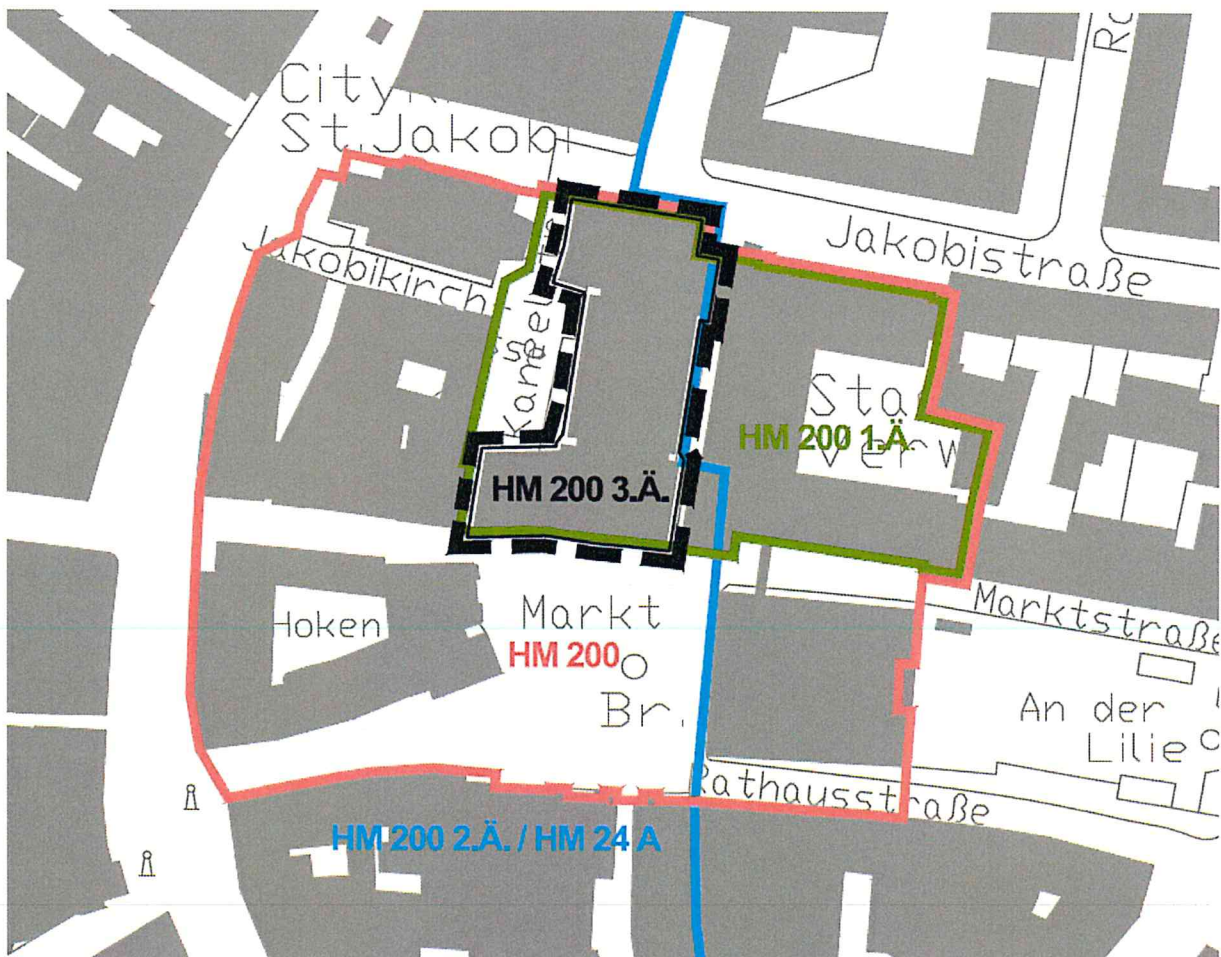
Die folgenden Bebauungspläne werden von der 3. Änderung tangiert (s. Abbildung unten) :

HM 200 „Marktplatz“ und 1. Änderung

Der Bebauungsplan HM 200 wurde im Zuge der Rekonstruktion des historischen Marktplatzes im Jahr 1985 aufgestellt. Er umfasst den Marktplatz einschließlich der nach Westen, Norden und Osten anschließenden Bebauung. Die 1. Änderung für den Teilbereich nördlich des Marktplatzes trat im Jahr 1986 in Kraft und ermöglichte dort die Realisierung des Hotelgebäudes, das im Oktober 1988 eröffnet wurde.

HM 24 A „Vergnügungsstätten Innenstadt“ (2. Änderung)

Der Bebauungsplan HM 24 A, gleichzeitig 2. Änderung des Bebauungsplans HM 200, setzt seit 2002 für die Innenstadt zwischen Bahnhofplatz und Pelizaeusplatz den Ausschluss von Vergnügungsstätten fest.



1.4. Bestehende Nutzungen, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet und sein städtebauliches Umfeld werden der Lage im Zentrum Hildesheims entsprechend kerngebietstypisch genutzt. Außer dem Hotel befinden sich dort u.a. das Rathaus der Stadt Hildesheim, Einrichtungen und Gebäude der Hildesheimer Allgemeinen Zeitung, der Sparkasse Hildesheim und des Stadtmuseums sowie mehrere gastronomische Betriebe. Im westlichen Bereich des Bebauungsplans HM 200 („Hoken“) werden die oberen Etagen bewohnt. Die Grundstücke weisen ein hohes Maß an Versiegelung sowie hoch verdichtete Baustrukturen auf.

Die Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung befinden sich mit Ausnahme von Verkehrsflächen in Privateigentum.

1.5. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im LROP (Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen) sowie im RROP (Regionales Raumordnungsprogramm) für den Landkreis Hildesheim in der jeweils geltenden Fassung festgelegt.

Mit den Festsetzungen der vereinfachten Planänderung wird eine Stärkung des oberzentralen Versorgungskerns beabsichtigt. Die Planung trägt damit zur Umsetzung eines der wesentlichen Ziele der Raumordnung bei.

1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der seit dem 16.02.2011 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim stellt den Geltungsbereich der 3. Änderung wie auch das Umfeld als gemischte Baufläche dar. Das

benachbarte Rathaus ist seiner Funktion entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

Die vorliegende Planänderung entspricht diesen planerischen Zielsetzungen ohne Einschränkung. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

1.7. Städtebauliche Planungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Folgende durch die Stadt Hildesheim beschlossene Entwicklungskonzepte bzw. sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB):

1.7.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020 /1/

Das in Vorbereitung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitete integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020 bildet das wesentliche gesamtstädtische Zielkonzept für die städtebauliche Entwicklung Hildesheims. Für die Innenstadt Hildesheims werden der Ausbau von Dienstleistungsstandorten und die Konzentration von arbeitsplatzintensiven Nutzungen sowie die Förderung der Innenstadt als regionales Wirtschaftszentrum angestrebt (Seite 59 ff). Dieses Anliegen entspricht den Zielen der vorliegenden Planänderung.

1.7.2. Integrierter Verkehrsentwicklungsplan 2025 /2/

Der Integrierte Verkehrsentwicklungsplan 2025 der Stadt Hildesheim sieht für das Plangebiet keine gesonderten Maßnahmen vor.

1.7.3. Einzelhandelskonzept 2008 /3/

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hildesheim ordnet das Plangebiet dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt zu. Dieser hat für die Stadt Hildesheim und ihren oberzentralen Verflechtungsbereich eine zentrale Bedeutung als Versorgungsstandort.

2. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO (Bau-nutzungsverordnung) festgesetzt. Die Festsetzung als Kerngebiete, die der Darstellung im Flächennutzungsplan folgt, wird unverändert aus der 1. Änderung übernommen. Kerngebiete (MK) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In den Kerngebieten sind insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen des Gemeinbedarfs allgemein zulässig.

In den Kerngebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ohne besondere Festsetzung allgemein zulässig. Die Bestimmung der Zulässigkeit von sonstigen Wohnnutzungen in den Kerngebieten bedarf gemäß § 7 Abs. 7 BauGB der Festsetzung im Bebauungsplan. Gemäß § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen sind Wohnungen innerhalb der Kerngebiete allgemein zulässig. Diese Festsetzung folgt dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel, die Innenstadt als attraktiven und lebendigen Wohnstandort zu erhalten und zu entwickeln.

In den Kerngebieten werden Vergnügungsstätten Gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung werden die bisher durch den Bebauungsplan HM 24 A für den Hauptgeschäftsbereich zwischen Bahnhofplatz und Pelizaeusplatz getroffenen Regelungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung übernommen.

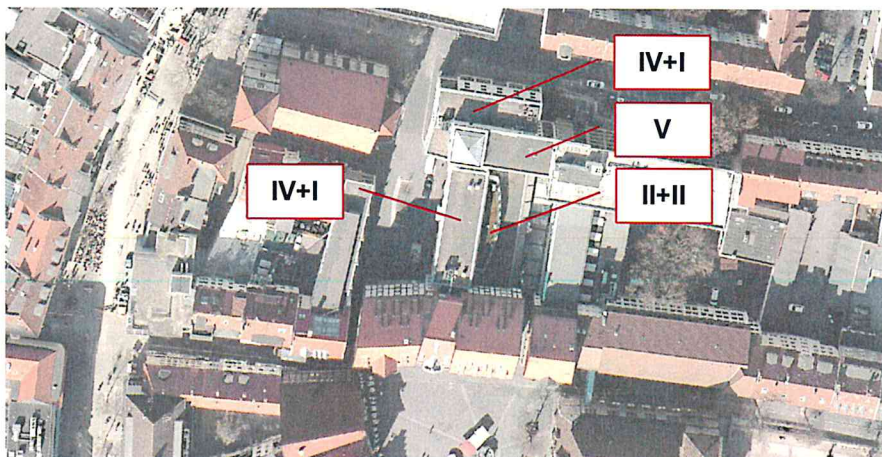
2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für die Kerngebiete eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht unverändert der rechtsverbindlichen 1. Änderung.

2.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Gebäudehöhen

Zur Bestimmung der Höhenentwicklung im Plangebiet werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Gebäude- und Traufhöhen festgesetzt. Für die Kerngebiet MK₁ erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen, um eine Umsetzung der unter Pkt. 1.1. beschriebenen Planziele zu ermöglichen. Hier erfolgt eine Anhebung der Zahl der max. zulässigen Geschosse (s. Abb. unten).



Für die Flächen an der Kanneelstraße im Bereich der Hotelvorfahrt sowie an der Jakobistraße werden fünf Geschosse festgesetzt. An der Seilwindergasse sind statt der bisher zwei künftig vier Geschosse zulässig. Alle weiteren Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse entsprechen den Festsetzungen der 1. Änderung. Die verbindlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gebäudehöhen werden gem. § 2 der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Die Traufhöhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden und ermöglichen als Mindest- und Höchstmaße ein Unter- bzw. Überschreiten der Bestandshöhen von jeweils 1 m. Die für das MK₁ als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe entspricht dem hier derzeit höchsten Gebäudeteil an der Jakobistraße.

Der Bezugspunkt für Höhenangaben wird für das Plangebiet gemäß § 18 BauNVO mit NN (Normalnull) festgesetzt.

Für die Bebauung am Marktplatz (MK₂ - Gildehaus, Rokokohaus, Stadtschänke) bestehen dagegen keine Anpassungserfordernisse der Planfestsetzungen. Die Festsetzungen der 1. Planänderung werden hier unverändert übernommen.

2.3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt.

Der Gebäudeumriss wird im Wesentlichen durch Baulinien bestimmt, um die im Rahmen der Rekonstruktion des historischen Marktplatzes festgelegten Raumkanten zu sichern. Die Baulinien werden im Bereich der Hotelvorfahrt durch Baugrenzen ergänzt. Diese Festsetzungen werden ohne Veränderungen aus der 1. Planänderung übernommen.

Alle übrigen (inneren) Baugrenzen dienen der Abgrenzung der unterschiedlichen Geschossfestsetzungen, insbesondere der Staffelung des Gebäudes bzw. der oberen Geschosse. An der Kanneelstraße und an der Jakobistraße wird damit sichergestellt, dass die obersten Geschosse hinter den Traufkanten der darunter befindlichen Geschosse zurückbleiben. An der Seilwindergasse wird eine mehrstufige Staffelung beibehalten. Für das Kerngebiet MK₂ werden Veränderungen an den inneren Baugrenzen nicht vorgenommen.

Gem. § 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen sind im Kerngebiet MK₁ Abweichungen von den Baulinien und Baugrenzen im Wege der Ausnahme um bis zu 1 m zulässig. Das entspricht weitestgehend den Regelungen der 1. Änderung und ermöglicht den bei der weiteren Planung und Bauausführung im Allgemeinen notwendigen Spielraum.

Im Kerngebiet MK₂ sind zur Ausführung der rekonstruierten Fassaden mit den auskragenden oberen Geschossen gem. § 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen Abweichungen um bis zu 0,9 m zulässig. Diese Regelung stellt keine Veränderung der rechtsverbindlichen Festsetzung dar.

Im Plangebiet wird der Festsetzung der 1. Planänderung entsprechend die geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Plangebiet sind hergestellt und ermöglichen eine funktionsgerechte Erschließung und eine geordnete Verkehrsführung. Sie bedürfen keiner Änderung oder Ergänzung.

2.5. Denkmalschutz

Der rekonstruierte Marktplatz Hildesheims wurde 1983 gem. § 3 NDSchG als Baudenkmal ausgewiesen. Hierin sind enthalten das historische Rathaus, das Tempelhaus, der Marktbrunnen, die Fassade des Hotels Markt 4, die Platzfläche einschließlich der historischen Pflasterung, die Flächen der platzumgrenzenden Bebauung einschließlich der Neubebauung unter Wahrung der überkommenen Parzellenstruktur und Fluchtlinien. Darüber hinaus steht die Jakobikirche unter Denkmalschutz.

Bei baulichen Veränderungen im Geltungsbereich 3. Änderung ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim im Vorfeld in Planaungen einzubeziehen. Sie bedürfen Vorhaben zudem einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 NDSchG.

2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich derzeit als nahezu vollständig versiegelte Fläche dar. Lediglich das Dach des zur Seilwindergasse hin orientierten Gebäudeteils ist begrünt. Diese Begrünung wird mit einer Aufstockung in diesem Bereich aufgegeben.

Ziel der Stadt Hildesheim ist es, unter Berücksichtigung der in Kerngebieten bestehenden hohen Nutzungsanforderungen an die Grundstücke ein Mindestmaß an Begrünung zu sichern. Für das Plangebiet wird deshalb festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Von der Festsetzung der Dachbegrünung sind bestehende Dächer, technische Aufbauten und Terrassen ausgenommen.

2.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Zusammenhang mit der Planänderung nicht erforderlich.

3. Durchführung des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind öffentliche Maßnahmen nicht vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind im Geltungsbereich der 3. Planänderung nicht erforderlich.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

4.1. Erschließung

Zu einer im Sinne der Planung geordneten Erschließung gehören die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB) und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB), im Einzelnen :

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung
- ein ausreichender Brandschutz

4.1.1. Belange des Straßenverkehrs

Das Plangebiet ist über die Gerberstraße und die Jakobistraße an das öffentliche Straßennetz der Stadt Hildesheim angebunden. Von dort führt die Kaneelstraße unmittelbar vor den Hotel-Haupteingang, der mit Reisebussen direkt angefahren werden kann. Die Gerberstraße und die Jakobistraße sind Einbahnstraßen, die Erschließung ist hier im Einrichtungsverkehr möglich. Planrelevante Auswirkungen der Planänderung auf das Verkehrsnetz sind nicht zu erwarten. Baustelleinrichtungen sind ausschließlich im Bereich der Kaneelstraße möglich. Eine bedarfsgerechte Erschließung des Plangebiets über die öffentlichen Verkehrsflächen ist vorhanden.

Unter dem Marktplatz befindet sich eine der Öffentlichkeit zugängliche private Pkw-Tiefgarage, die unmittelbar über die Jakobistraße angefahren bzw. verlassen werden kann.

4.1.2. Stellplatzbedarf

Stellplätze für zusätzliche Hotelzimmer sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 47 NBauO (Nds. Bauordnung) nachzuweisen.

4.1.3. Auswirkungen auf den ÖPNV

Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Die nächst gelegenen Haltestellen des Stadtbusverkehrs befinden sich in einer Entfernung von etwa 250 m (Kardinal-Bertram-Straße, Kaiserstraße) bis 350 m (Schuhstraße, Almstor). Der Hauptbahnhof Hildesheim und der ZOB am Bahnhofsplatz sind etwa 700 m in nördlicher Richtung entfernt über die Fußgängerzonen Almsstraße und Bernwardstraße in etwa 10 Minuten zu erreichen.

4.1.4. Auswirkungen auf Menschen mit Behinderungen

Auswirkungen der Planänderung auf die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen für Menschen mit Behinderungen sind nicht zu erwarten. Innerhalb der Gebäude sind die Belange behinderter Menschen nach den geltenden Bestimmungen zu berücksichtigen.

4.1.5. Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bezüglich der Ver- und Entsorgung erschlossen. Die vorhandenen Anlagen werden durch die Planfestsetzungen in ihrem Bestand nicht berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen frühzeitig mit den Trägern der Ver- bzw. Entsorgung abzustimmen sind. Seitens der Stadtentwässerung Hildesheim (SEHi) erfolgt der Hinweis, dass Baumaßnahmen, die einen eigenen Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfordern, die abwasserrechtliche Beitragspflicht auslösen können.

Die über das Trinkwassernetz der Energieversorgung Hildesheim zur Verfügung stehende Löschwassermenge von bis zu 48 m³/h (Grundschutz) ist für den gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 im Plangebiet bestehenden Löschwasserbedarf von 192 m³/h nicht ausreichend. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher Maßnahmen des Eigentümers zur Deckung des Löschwasserbedarfs (Objektschutz) festzulegen.

4.2. Belange der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind Kerngebiete gemäß BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im Geltungsbereich der Planänderung wird weiterhin eine Nutzung als Hotelbetrieb beabsichtigt. Diese Nutzung ist grundsätzlich mit den innerhalb des Plangebiets ebenfalls zulässigen Wohnnutzungen in Einklang zu bringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den fehlenden Freiraumbezug und den kerngebiets-typischen Störgrad die Wohnverhältnisse auch weiterhin beeinträchtigt sind. Dies ist aufgrund der städtebaulichen Prämissen in der Innenstadt von Hildesheim für die zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung hinzunehmen. Andererseits bestehen aber Lagevorteile in Bezug auf den ÖPNV-Anschluss und die Nähe zu Versorgungseinrichtungen.

4.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Wie unter Pkt. 1.2. dargelegt ist die Planung nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) und nach Landesrecht (NUVPG) nicht UVP-pflichtig. Auch eine Vorprüfungspflicht besteht nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Desweiteren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet (s. Pkt. 1.2.).

4.3.1. Schutzgut Boden, Natur, Landschaft

Davon unabhängig sind die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die vorhandene Situation ist unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte als beeinträchtigt und flächenbezogen als geringwertig zu bewerten. Grünstrukturen sind mit Ausnahme einer etwa 65 m² großen extensiv begrünten Dachfläche im Bereich der Seilwindergasse, die etwa 3 % der Fläche des Plangebiets entspricht, nicht vorhanden. Mit der Planung wird mit Blick auf die rechtsverbindlichen Festsetzungen und die realisierten Bauvorhaben ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht begründet.

Der Bebauungsplan orientiert sich mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl am Bestand und an den rechtsverbindlichen Festsetzungen der 1. Änderung. Mit einer Grundflächenzahl von 1,0 in den Kerngebieten wird der Bestand gesichert. Die Belange des Schutzes von Natur und Umwelt finden Berücksichtigung durch die Festsetzung von Dachbegrünungen (s. § 4 der textlichen Festsetzungen). Dachbegrünungen vermindern das Aufheizen der versiegelten Flächen und wirken einer Überwärmung ihres Umfelds entgegen. Damit können die kleinklimatischen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades zum Teil kompensiert werden.

Das Plangebiet hat in seiner örtlichen Ausprägung und auf Grund der rechtsverbindlichen Festsetzungen keine nennenswerte Bedeutung für den Artenschutz.

4.3.2. Schutzgut Mensch

Auswirkungen der Bauleitplanung sind nicht zu erwarten. Die Erhöhung der durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen ist so geringfügig, dass diesbezüglich kein gesonderter Untersuchungsbedarf für den Verkehrslärm besteht.

4.3.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz)

Mit der Planänderung werden Maßnahmen begründet, die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder dessen Umfeld haben können. Auf Punkt 2.5. der Begründung und den Genehmigungsvorbehalt nach § 10 NDSchG wird hingewiesen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht gemindert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes

Innerhalb des Plangebiets sind diese Belange berücksichtigt.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	11.03.2015
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.03.-23.04.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	24.03.-27.04.2015

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans HM 200 wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 06.02.2015

Im Auftrag



Kraaz

Der Rat der Stadt Hildesheim hat die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans HM 200 in seiner Sitzung am 13.07.2015 beschlossen.

Hildesheim, den 14.07.2015



Dr. Ingo Meyer
Oberbürgermeister



7. Quellenverzeichnis

- /1/ Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020
Stadtentwicklung Hildesheim, Ackers et.al., Hildesheim, Mai 2007
- /2/ Integrierter Verkehrsentwicklungsplan 2025 der Stadt Hildesheim,
SHP Ingenieure, Hannover, März 2011
- /3/ Einzelhandelskonzept für die Stadt Hildesheim,
CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck, Endbericht 18.08.2008