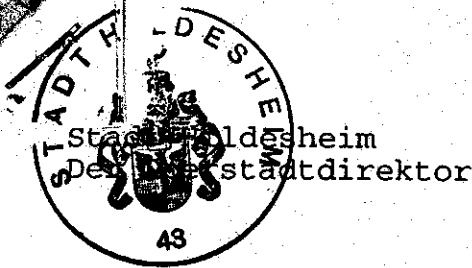


Rechtsverbindlich: 24.11.93  
Rucksblatt UKH1: 49/93



### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. HM 12  
"Moltkestraße"

## 1. Allgemeines

### 1.0 Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt in der Hildesheimer Oststadt im Sanierungs-Verdachtsgebiet "Oststadt". Für diesen Bereich des Stadtteils wurden 1989 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Im Anschluß an die vorbereitenden Untersuchungen wurde in den Jahren 1991 und 1992 ein Sanierungsrahmenplan erarbeitet, der die allgemeinen Aussagen der vorbereitenden Untersuchungen blockbezogen präzisiert. Die Ziele des Bebauungsplanes orientieren sich an den dort aufgestellten Grundsätzen.

### 1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HM 12 umfaßt den Block zwischen Moltkestraße, Goethestraße, Orleansstraße und Eichendorffstraße.

### 1.2 Vorhandene Nutzung

Im Block selbst überwiegt die Wohnnutzung in der drei- bis viergeschossigen Blockrandbebauung. In den Erdgeschoßzonen im Blockrand, insbesondere an den Blockecken, befinden sich Ladennutzungen.

Der Blockinnenbereich ist mit Bereichen ehemaliger gewerblicher und z. T. noch vorhandener gewerblicher Nutzung, einer zusammenhängenden Stellplatzanlage und teilweise intensiv genutzten privaten Grünflächen durchmischt.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum.

#### 1.4 Darstellungen am Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Hildesheim liegt seit dem 24.11.1979 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt für das Plangebiet Nr. HM 12 "Wohnbauflächen" dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HM 12 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entsprechen der in ihnen dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

#### 2. Städtebauliche Zielsetzungen

Für den Blockbereich wurden folgende Ziele formuliert:

- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur (Vorrang der Wohnnutzung und zugehöriger Freiflächen)
- Sicherung der Mischstruktur unter Berücksichtigung der Anforderungen an ausreichend Freiflächen
- Verbesserung der Stellplatzsituation.

Im Rahmen der Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden entsprechend diesen Zielen 3 Varianten vorgestellt. Im Beteiligungsverfahren wurden mehrheitlich Anregungen vorgetragen, den derzeitigen Bestand durch den Bebauungsplan abzusichern, d. h. Vorrang des Erhalts und der Absicherung der bestehenden Nutzungsstruktur und der vorhandenen Wohnumfeldqualität. Diesen Zielvorstellungen entspricht der vorliegende Bebauungsplan.

#### 3. Planinhalt

##### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei ist zur Absicherung und Beibehaltung der stadtteilspezifischen Mischstruktur im Bebauungsplan gesondert festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO (namentlich: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen im WA-Gebiet allgemein zulässig sind (vgl. textliche Festsetzungen in § 1).

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) werden für das Plangebiet entsprechend den gewachsenen und zu sichernden baulichen Strukturen festgesetzt. Diesen Anforderungen entsprechend wird eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 an den entsprechenden Blockseiten und für die Eckbebauungen eine GRZ von 0,8 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO).

Diese Werte überschreiten die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen teilweise erheblich. Für die bestehende Bebauung im Plangebiet ist jedoch § 17 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen ergeben sich aus der vorhandenen Bebauung; sämtliche Grundstücke waren bei Inkrafttreten der BauNVO am 01.08.1962 bereits bebaut.

Darüber hinaus ist der Erhalt der Blockstruktur als besonderer städtebaulicher Grund i. S. des § 17 Abs. 2 BauNVO anzuführen. Hieraus rechtfertigen sich auch die gesonderten Festsetzungen für die Eckbebauung, die auch im Neubaufalle den Erhalt der Blockstruktur ermöglichen sollen.

Die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte der BauNVO wird durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, die sicherstellen, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In diesem Zusammenhang ist auf die im Blockinnenhof festgesetzten privaten Grünflächen hinzuweisen, die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich wird im Plangebiet das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen werden unter Punkt 3.4 - Grünflächen - weiter erläutert.

Damit wird gewährleistet, daß ein bestehendes Wohngebiet in günstiger Lage zur Innenstadt gesichert wird.

Analog zur Orientierung der Festsetzungen der Grundflächenzahlen an der Bestandssituation wird auch die Zahl der Vollgeschosse weitgehend am Bestand orientiert festgesetzt, um die städtebauliche Struktur auf Dauer zu sichern. Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse insbesondere auf den Eckgrundstücken zur Absicherung der städtebaulichen Struktur als zwingende Festsetzung und an den Blockseiten jeweils als Höchstmaß angegeben (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

Von der Zahl der Vollgeschosse können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zur Schließung von Baulücken Ausnahmen zugelassen werden, wenn dadurch einheitliche Traufhöhen und Dachflächen zu erzielen sind (vergl. textliche Festsetzung § 6). Diese Festsetzung ist erforderlich, um die geschlossene Gestaltung des Straßenbildes zu erhalten und langfristig zu sichern.

Gebäude im Blockinnenbereich, die zum Wohnen sowie für mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen genutzt werden, werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 bzw. 2 festgesetzt, mit dem Ziel, die vorhandene Nutzungsstruktur zu erhalten.

Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung wird die Festsetzung von Geschossflächenzahlen nicht mehr für erforderlich gehalten, da das Maß der baulichen Nutzung durch die dargestellten Festsetzungen in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bereits ausreichend bestimmt ist (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

### 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der Blockstruktur wird durchgängig geschlossene Bauweise festgesetzt. Entlang der Straßen werden Baulinien festgesetzt, auf die gebaut werden muß, um die vorhandene geschlossene Blockrandbebauung zu erhalten und eine geschlossene Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes zu sichern.

Zum Blockinnenbereich hin wird die überbaubare Fläche lediglich durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze kann auch unterschritten werden. Eine Festsetzung, die eine einheitliche Gestaltung sichert, ist zum Blockinnenbereich hin nicht erforderlich.

Zum Schutz der Freiflächen im bereits sehr dicht bebauten Plangebiet wird die Baugrenze jedoch eng am Bestand orientiert festgesetzt.

### 3.3 Erschließung/Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden über die Goethestraße, im Osten über die Orleansstraße, im Süden über die Eichendorffstraße und im Westen über die Moltkestraße erschlossen.

Die erforderlichen privaten Einstellplätze sind nur zu Teilen auf den Grundstücken vorgesehen. Lediglich die vorhandene Garagenanlage im östlichen Blockinnenbereich an der Orleansstraße und eine weitere Anlage im Bereich der schon teilweise vorhandenen Garagen im nordöstlichen Blockinnenbereich werden ohne Anrechenbarkeit auf die zulässige GRZ als Fläche für Garagenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung § 5).

Im Plangebiet sollen keine weiteren größeren Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich errichtet werden, da ansonsten eine starke Beeinträchtigung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich zu erwarten und nicht zu vertreten ist.

Die Erreichbarkeit der nordöstlich gelegenen Garagenanlage ist nur über die Inanspruchnahme zweier Grundstücke in einer angemessenen Form (Fahrbahnbreite 4,5 m bis 5,0 m) zu gewährleisten. Für diese Teilflächen werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer der Stellplatzanlage festgesetzt, um die Erschließung der Stellplatzanlage zu sichern.

### 3.4 Spielplätze

Der nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Flächenbedarf für den nach dem Spielplatzleitplan der Stadt Hildesheim von 1981 definierten Kinderspielplatzbezirk 5 (Bereich zwischen Moltkestraße, Einumer Straße, Goslarsche Straße und den Bahngleisen), in dem das Plangebiet liegt, beträgt 3.784 qm.

Dieser Bedarf kann in diesem dicht bebauten Teil der Oststadt jedoch nicht gedeckt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Nds. Spielplatzgesetzes wird im Rahmen der Anzeige des Bebauungsplanes ein Antrag gestellt, auf einen Spielplatz im Plangebiet zu verzichten, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder im Plangebiet auf andere im folgenden dargestellte Weise entsprochen werden kann:

- Die Grün- und Freifläche "Steingrube" grenzt direkt an das Plangebiet an. Die "Steingrube" kann von allen Grundstücken des Plangebietes auf einem Weg von bis zu 300 m erreicht werden. Die Entfernung liegt damit unterhalb der im Nieders. Spielplatzgesetz definierten Grenze von 400 m. Die Steingrube bietet vielfältige Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten.
- Direkt südlich grenzt an das Plangebiet der Schulhof des Scharnhorstgymnasiums an. Der Schulhof des Scharnhorstgymnasiums kann von allen Grundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 300 m erreicht werden. Auch der Schulhof des Scharnhorstgymnasiums kann zum Spielen genutzt werden.
- Im Blockinnenbereich des Plangebietes werden private Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 3.200 qm festgesetzt. Diese Festsetzung sichert wohnungsnah, ungestörte Grün- und Freiflächen. Auch diese Flächen sind bei der Beurteilung der Spielplatzsituation im Plangebiet zu berücksichtigen. Diese Flächen müssen in die Betrachtung der Spielplatzsituation im Plangebiet einbezogen werden.

Die dargestellten Möglichkeiten bieten ausreichend Raum für die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder im Plangebiet.

### 3.5 Grünflächen

Die in den Blockinnenbereichen liegenden Flächen sind vielfach bebaut bzw. durch die Hofbefestigung versiegelt worden. Das Gebiet ist dadurch teilweise in seiner Wohnumfeldqualität beeinträchtigt. Zur allgemeinen Wohnumfeldverbesserung soll die vorhandene Versiegelung deswegen langfristig soweit wie möglich reduziert und die noch unversiegelten Flächen begrünt werden. Dazu sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baugrundstücke werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Maßgabe festgesetzt, daß mindestens 30 % der Grundstücksflächen begrünt und unversiegelt sein müssen (vgl. textliche Festsetzungen § 3).
- Aus städtebaulichen Gründen, wird zum Erhalt der Bebauung und somit zur Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) für die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Grundstücke, die 30 %ige Festsetzung auf 20 % reduziert.
- Die Dächer von Garagen im Blockinnenhof sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 zu begrünen.
- Freistehende Seiten und Rückwände von Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB durch Sträucher und Rankengewächse einzugrünen.

Darüber hinaus werden im Blockinnenbereich bereits vorhandene Gärten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 als private Grünflächen gesichert.

Damit wird dem Ziel der Verbesserung des Wohnumfeldes auch für private Grundstücke planungsrechtlich Rechnung getragen. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen der Verminderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

### 3.6 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Nach der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes der Stadt Hildesheim von 1987 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) für die Moltkestraße 8.800 Kfz. Für die Berechnung der Schallimmission ist die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zugrunde zu legen. Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Sie stellt eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes dar.



In der DIN 18005 werden für allgemeine Wohngebiete (WA) folgende Orientierungswerte zugeordnet:

tags 55 dB(A)  
nachts 45 dB(A)

#### Berechnung der Schallimmissionen

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt DTV = 8.800 Kfz/24 Std.

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke M und der maßgebende Lkw-Anteil wird nach Tabelle 4 der DIN 18005 ermittelt.

Tags:  $M = 0,06 \quad DTV = 0,06 \times 8.800 = 528 \text{ Kfz/Std.}$ ,  
 $p = 10 \%$

nachts:  $M = 0,011 \quad DTV = 0,011 \times 8.800 = 97 \text{ Kfz/Std.}$ ,  
 $p = 3 \%$

Nach Bild 3 der DIN 18005 ergibt sich der Mittelungspegel  $L_m$  (25) zu

tags:  $L_m(25) = 66 \text{ dB(A)}$   
nachts:  $L_m(25) = 58 \text{ dB(A)}$

Angenommen wird eine Fahrbahnoberfläche aus nicht geriffeltem Gußasphalt, dafür ergibt sich aus Tabelle 2 der DIN 18005  $\Delta L_{\text{Stro}} = 0 \text{ dB(A)}$ .

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Moltkestraße liegt bei 50 km/h. Dafür ergibt sich nach Bild 4 der DIN 18005

tags:  $\Delta L_v = -4 \text{ dB(A)}$   
nachts:  $\Delta L_v = -5,5 \text{ dB(A)}$

Die Steigung ist kleiner = 5 %, somit ergibt sich nach Tabelle 3 der DIN 18005  $\Delta L_{\text{Stg}} = 0 \text{ dB(A)}$ .

Bei beiderseits geschlossener Bebauung ergibt sich eine Erhöhung des Beurteilungspegels nach Tabelle 7 DIN 18005

$\Delta L_{\text{refl}} = 2 \text{ dB(A)}$ .

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsstandort beträgt somit

tags:  $L_r = (66 + 0 + 0 - 4 + 2) \text{ dB(A)} = 64 \text{ dB(A)}$   
nachts:  $L_r = (58 + 0 + 0 - 5,5 + 2) \text{ dB(A)} = 54,5 \text{ dB(A)}$

Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden mit den vorliegenden Werten überschritten. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um einen Bereich mit bereits vorhandener Bebauung und einer historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur. Ziel der Planung ist es, diese Struktur, die in Bezug auf die Nähe zum Arbeitsplatz, die Versorgung der Bevölkerung, die sozialen Verhältnisse und die Stadtgestaltung auch besondere Vorteile aufweist, zu erhalten. An diesen Bereich sind bezüglich des Immissionsschutzes andere Maßstäbe anzusetzen als an ein neu geplantes Baugebiet.

Eine Überschreitung der Werte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - um 5 dB(A) kann in bestehenden innenstadtnahen Gebieten hingenommen werden.

Im folgenden ist zu prüfen, ob für die Überschreitung der Orientierungswerte ein Ausgleich, d. h. passive Schallschutzmaßnahmen, vorgesehen werden kann.

Gem. VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" werden bei einem Außengeräuschpegel von 51 bis 55 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten nachts für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 1 vorgesehen, um die erforderlichen Innengeräuschpegel von 25 - 30 dB(A) zu erreichen. Fenster der Schallschutzklasse 1 (z. B. dünne Isolierverglasung in Fenstern ohne zusätzliche Dichtung) entsprechen den Fenstern, die die ab 1984 gültige Wärmeschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ohnehin fordert.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird insbesondere zum Schutz der Nachtruhe auch den Belangen des Schallschutzes im Zuge der Wärmeschutzverordnung bereits hinreichend Rechnung getragen. Eine weitere Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Alle Baugrundstücke im Plangebiet sind an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### 4. Altlasten

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht bekannt. Während des bisherigen Planverfahrens wurden auch keine verdachtsbegründende Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen gegeben.



## 5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Hildesheim entstehen keine Kosten.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

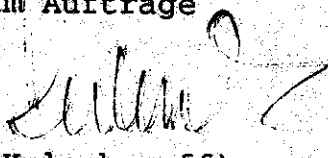
## 7. Verfahren

- |  |              |
|--|--------------|
| - Aufstellungsbeschuß<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)                            | 10.04.1989   |
| - Beschuß über Zurückstellung<br>eines Baugesuchs (§ 15 BauGB)         | 17.04.1989   |
| - Beschuß über eine Veränderungssperre<br>(§ 16 BauGB)                 | 11.06.1990   |
| - Beschuß über die Verlängerung der<br>Veränderungssperre (§ 17 BauGB) | 11.03.1991   |
| - Unterrichtung und Erörterung<br>(§ 3 Abs. 1 BauGB)                   | 12.02.1992   |
| - Bürgerversammlung  | - 10.03.1992 |
|  | 12.02.1992   |
| - Beteiligung der Träger öffentlicher<br>Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)    | 15.05.1992   |
|  | - 30.06.1992 |
| - Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                             | 22.05.1992   |
|  | - 22.06.1992 |

Der Entwurf dieser Begründung wurde von der Planerwerkstatt und dem Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim ausgearbeitet.

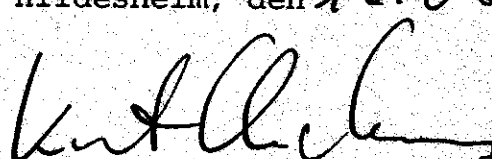
Hildesheim, den 21.04.1993

Im Auftrage

  
(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung am 03.05.1993 beschlossen.

Hildesheim, den 16.06.93

  
(Machens)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Buerstedde)  
Oberstadtdirektor