



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 40.2
„ZWISCHEN BEETHOVENSTRAßE UND MOZARTSTRAßE“**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Allgemeines	2
1.1 Vorbemerkung	2
1.2 Lage des Plangebiets	2
1.3 Vorhandene Nutzung	2
1.4 Eigentumsverhältnisse	2
1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan	3
2. Städtebauliche Zielsetzungen	3
3. Planinhalt	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
3.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen	6
3.4 Erschließung	7
3.5 Erhalt von Bäumen	7
3.6 Spielplätze	7
4. Auswirkungen auf die Umwelt	7
4.1 Immissionssituation - Verkehr	7
4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft	8
4.3 Wasserschutzzone	8
5. Altlasten	8
6. Nachrichtliche Übernahme	8
7. Finanzielle Auswirkungen und Flächendaten	8
8. Bodenordnende Maßnahmen	8
9. Verfahren	9

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Urfassung des Bebauungsplans HO 40 „Für das Gebiet zwischen Telemannstraße, Mozartstraße, Heinrich-Schütz-Straße und Beethovenstraße“ sowie der Fluchtlinienplan Nr. 257 werden aufgehoben. Die Fluchtlinienpläne Nr. 254, Nr. 255 und Nr. 423 werden aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Planung überdeckt werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des „Galgenbergviertels“ am nord-westlichen Rand des Galgenbergwaldes. Es liegt mit ca. 1,3 km Entfernung relativ nah am Stadtzentrum von Hildesheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 1,5 Hektar und wird von der Telemannstraße im Norden, der Mozartstraße im Osten, der Heinrich-Schütz-Straße im Süden und der Beethovenstraße im Westen begrenzt.

1.3 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet ist, seit endgültiger Aufgabe des ehemaligen Offiziersheims im Februar 2005 Seitens der Standortverwaltung Hannover - nach zuvor nur noch vereinzelter Festveranstaltungen im Rahmen des Offizierskorps, ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bis auf das Areal des ehemaligen Offiziersheims alle vollständig baulich genutzt.

Die Gebäude des ehemaligen Offiziersheims stehen seit längerem leer. Ein privater Interessent hatte das Areal im Jahr 2005 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben und wollte hier seine Softwareentwicklungsfirma unterbringen. Zu der Zeit wurde der Bebauungsplan HO 40.1 „Zwischen Beethovenstraße und Mozartstraße“ von der Stadt Hildesheim aufgestellt, der hier allgemeines Wohngebiet festlegen sollte, um eine Nachnutzung des Areals zu ermöglichen. Dieser Bebauungsplan wurde vom Verwaltungsgericht 2006 für nichtig erklärt, so dass es dem Investor nicht möglich war seine Firma in den Räumlichkeiten unterzubringen. Daraufhin versuchte der Investor sich an einer Planung, um die Gebäude zur Gänze zeitgemäß für Wohnzwecke (für seine eigene Familie) nutzen zu können, gab dieses Vorhaben jedoch schließlich auf. Das Areal wird seit geraumer Zeit auch überregional von Maklern abgeboten. Es gibt offensichtlich keine Nachfrage für eine reine Wohnnutzung. Die Gebäude lassen sich aufgrund ihrer inneren Strukturierung unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen schlecht zeitgemäß rein für Wohnzwecke nutzen. Das Areal konnte trotz intensiver Bemühungen bislang nicht vermarktet und somit keiner Nachnutzung zugeführt werden. Die Gebäude stehen leer und aufgrund der mangelnden Nutzung macht sich zunehmend ein langsam voranschreitender Verfall bemerkbar.

Nördlich des Offiziersheims, wo sich der ehemalige Parkplatz befindet sowie am westlichen Rand des Gartens des ehemaligen Offiziersheims bestehen noch freie bebaubare Grundstücksflächen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Seitdem die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das ehemalige Offiziersheim sowie die dazugehörigen Freiflächen veräußert hat, befinden sich alle Baugrundstücke in privater Hand. Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Grundstücke Telemannstraße 1 und 3 sowie Mozartstraße 1, die allesamt nicht vom Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplans HO 40 erfasst waren, mit in die aktuelle Planung aufzunehmen, da sie zum selben Straßenblock gehören und mit dem Bebauungsplan den gesamten Geltungsbereich betreffende Zielsetzungen verfolgt werden. Allein für die 4 Flurstücke des ehemaligen Offiziersheims einen Bebauungsplan aufzustellen ist städtebaulich unschlüssig. Daher betrachtet und umfasst der Bebauungsplan HO 40.2 den gesamten zusammengehörigen Straßenblock. Durch diese Festlegung des Geltungsbereichs wird zudem der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 40 überdeckt, so dass dieser, sobald der Bebauungsplan HO 40.2 rechtsverbindlich wird, damit dann zur Gänze aufgehoben wird.

Das Ziel dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung des Bereichs an der Mozartstraße als allgemeines Wohngebiet mit reduzierten Möglichkeiten, andere als Wohnnutzungen zuzulassen und der Erhalt des reinen Wohngebiets im restlichen Plangebiet.

Nachdem durch die Reduzierung der Bundeswehr in Hildesheim der ursprüngliche Nutzungszweck für das Offiziersheim nach und nach entfallen ist, konnte keine Nachfolgenutzung gefunden werden, die der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans HO 40 (reines Wohngebiet) entsprochen hätte.

Im Jahr 2005 wurde daher bereits der Bebauungsplan HO 40.1 für das Plangebiet aufgestellt, der vorsah den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Dieser Plan wurde jedoch 2006 vom Verwaltungsgericht Hannover seinerzeit für nichtig erklärt, da das Gericht der Auffassung war, dass es dem Plan an der Voraussetzung der Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB fehle. Das Gericht ging dabei davon aus, dass die Stadt Hildesheim vor schnell den Bebauungsplan aufgestellt habe, um den Gebietscharakter zu ändern, da zu dem Zeitpunkt noch gar nicht hinreichend erwiesen gewesen sei, dass eine Wohnnutzung als potentielle Nachnutzung für das Offiziersheim nicht realisierbar gewesen sei.

Seitdem das Verwaltungsgericht den Bebauungsplan HO 40.1 für nichtig erklärt hat, gilt im betreffenden Bereich wieder der Bebauungsplan HO 40. Dieser soll durch den Bebauungsplan HO 40.2 aufgehoben werden.

Seit dem Gerichtsentscheid ist eine geraume Zeit vergangen und der Eigentümer, der noch vor drei Jahren erklärte, die Gebäude des ehemaligen Offiziersheims selbst zur Gänze zu Wohnzwecken nutzen zu wollen, wenn denn seine Firma dort nicht Platz finden könnte, hat inzwischen von diesem Gedanken Abstand genommen, da sich das Gebäude in seiner Gesamtheit insbesondere aufgrund der inneren Aufteilung und unter den Anforderungen des Denkmalschutzes letztlich nicht an heute übliche Wohnformen und Wohnbedürfnisse anpassen lässt. Der Zuschnitt der Räume und die Organisation der sanitären Anlagen entsprechen in keiner Weise heutigen Vorstellungen von angemessenem Wohnen. Die besondere Größe des Gebäudes, der vorhandene Instandsetzungsbedarf und die notwendigen Kosten für den inneren Umbau lassen auch zukünftig nicht erwarten, dass sich jemand findet, der das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen würde. Das Areal wird seit Herbst 2008 sowohl regional, als auch überregional von mehreren Maklern und einer Bank angeboten. Sämtliche Kontakte und Besichtigungen haben jedoch bislang nicht zu einem Verkauf geführt. Dies liegt insbesondere daran, dass sich die Nutzung und Verwendung des Objekts durch die räumlichen Gege-

benheiten für eine reine Wohnnutzung problematisch darstellt und die spezifischen Rahmenbedingungen dieses „Altbauprojekts“ für Investoren und Bauherren zudem Risiken bergen hinsichtlich der Kostensicherheit. Zur Verwirklichung der Erhaltungsziele ist es notwendig die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern um dauerhaft Interessenten gewinnen und binden zu können. Auf diese Weise soll eine nachhaltige Entwicklungsperspektive gesichert werden. Aktuell beabsichtigt der Eigentümer die Gebäude zum Teil selbst zu Wohnzwecken nutzen und zum Teil eine nicht störende gewerbliche Nutzung (Büro) unterbringen zu wollen.

Die Stadt Hildesheim möchte mit dem Bebauungsplan HO 40.2 einerseits ihrer öffentlichen Verantwortung für die Denkmäler im betreffenden Quartier gerecht werden und den langfristigen Leerstand des ehemaligen Offiziersheims abwenden sowie gleichzeitig eine adäquate, wirtschaftlich tragbare Nachnutzung des Denkmals ermöglichen bzw. fördern, um hierdurch den weiteren schleichenden Verfall der Gebäude und damit eine städtebauliche Abwertung des Plangebiets zu verhindern. Dies soll geschehen, ohne die nachbarlichen Interessen auf Erhaltung des hochwertigen Wohnens unzumutbar zu beeinträchtigen. Es geht nicht darum bestehende Rechte einzuschränken, sondern im Gegenteil in einem Teilbereich sollen die Rechte erweitert werden. Andererseits möchte die Stadt Hildesheim insbesondere - und dies steht im Vordergrund der vorliegenden Planung – diesen städtebaulichen Missstand beseitigen und für das Areal mit seiner wertvollen Bausubstanz eine Nachnutzung finden, um es somit wieder aktiv in den städtebaulichen Kontext zu integrieren. Dies ist im Sinne der Innenentwicklung geboten. Unter Berücksichtigung der demographischen und wirtschaftlichen mittel- bis langfristigen Entwicklung gilt es insbesondere im Bereich der gesamten Villen-Zeile an der Mozartstraße (Mozartstraße 1 bis 2a) die städtebauliche Qualität zu bewahren, wofür sich eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten als Mittel zur Sicherung einer langfristigen, zeitgemäßen Nutzbarkeit der Gebäude in diesem Bereich als geeignet und geboten darstellt. Insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und für die städtebauliche Ordnung ist es erforderlich durch Eröffnung von zeitgemäßen, an der Nachfragesituation orientierten Nutzungsmöglichkeiten für den Bereich der Villen-Zeile an der Mozartstraße eine auch zukünftig dauerhafte Nutzung der Gebäude zu fördern.

Leerstands-beseitigung ist eine Aufgabe der Stadtentwicklung und im vorliegenden Fall auch des städtebaulichen Denkmalschutzes: Historische Gebäude und Ensembles, die ihre alten Funktionen im gegenwärtigen Strukturwandel verloren haben und in den Stadtkernen dauerhaft leer stehen beeinträchtigen das Stadtbild und erweisen sich oft als Hemmnis innerstädtischer Revitalisierungsbemühungen. Hier stellt sich die zentrale Aufgabe, integrierte und flexible Nutzungskonzepte zu entwickeln, die sich mit den besonderen bauhistorischen Werten, bautechnischen Vorgaben und funktionsspezifischen Gestaltungen solcher Gebäude und Ensembles in Einklang bringen lassen. In Verantwortung für die städtebauliche Gestalt des Wohnquartiers und um das Ortsbild baukulturell zu erhalten sind somit geeignete Maßnahmen zu ergreifen um eine dauerhafte Nutzung der Gebäude im Bereich Mozartstraße (aktuell insbesondere des Areals des ehemaligen Offiziersheims) zu fördern.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Zeile an der Mozartstraße sollen hier nicht nur freie Berufe, sondern auch beispielsweise Dienstleister oder nicht störende gewerbliche Nutzungen in Kombination mit einer Wohnnutzung ermöglicht werden. Eine zu hohe Dichte von Nutzungen durch "Freie und ähnliche Berufe" sowie durch sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen in Wohngebieten verdrängt die Wohnnutzung, beeinträchtigt die Eigenart des Wohngebietes und kann zu einer Verödung des Quartiers führen. Diese Gefahr besteht besonders bei Wohngebieten mit hohem Imagewert bzw. Wohngebieten in der Umgebung von Dienstleistungs- und Gebietszentren oder auch Stadtzentren - wie im vorliegenden Fall. Eine derartige Überfremdung der Wohnnutzung im Quartier ist hier aber nicht zu befürchten, da der Gebietsausschnitt, in dem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, flächenmäßig klar begrenzt ist und den umliegend festgesetzten reinen Wohngebieten Bereichen größtmäßig deutlich untergeordnet ist, wodurch sich insgesamt im Wohnquartier ein adäquates Verhältnis von Nutzungsarten mit deutlichem Überwiegen der Wohnnutzungen erhalten wird.

Zusammenfassend ist es demnach zum Einen Ziel durch die Eröffnung zeitgemäßer, an der Nachfragesituation orientierter Nutzungsmöglichkeiten in Verbindung mit entsprechenden - aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Aspekten insbesondere im Hinblick auf den Gebietscharakter des Quartiers zu treffenden - Beschränkungen bzw. Auflagen langfristig die städtebauliche Qualität dieses Quartiers zu erhalten und zum Anderen gleichzeitig den zunehmenden Verfall der stadtgestalterisch herausragenden und den Stadtteil positiv prägenden Gebäude und somit auch mögliche Negativimageeffekte, die das gesamte Quartier beeinflussen können, zu verhindern. Dies soll durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in dem hier betreffenden Teilbereich des Plangebiets an der Mozartstraße erreicht werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese einen für das Gebiet unverhältnismäßig hohen Flächenbedarf haben, angesichts der relativ zentralen Lage von ihrer Maßstäblichkeit her nicht angemessen erscheinen und unliebsame Störungen nach sich ziehen können. Nicht störende Handwerksbetriebe sind dementsprechend lediglich ausnahmsweise zulässig.

Im WA sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, da die vorhandenen großen Stadtvillen eine flexiblere Nutzungsmischung erlauben. Die Ausnahmen sind hierbei auf wohnverträgliche Nutzungen/Betriebe zu beschränken, die den freien Berufen nach § 13 BauNVO vergleichbar sind – und somit in einem Wohngebiet problemlos zulässig wären –, aber die dort bedingte Größenordnung möglicherweise überschreiten. Auch ist bei einer eventuellen Ausnahme zu berücksichtigen, dass das anzunehmende Verkehrsaufkommen die umgebenden Wohngebiete nicht stört.

Im reinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 3 BauNVO zulässig. Damit ändert sich hier nichts an der bereits vorhandenen planungsrechtlichen Situation, da die betroffenen Bereiche schon vorher als reines Wohngebiet festgesetzt waren oder sich faktisch als solche dargestellt haben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt, da die Grundstücke im Plangebiet aufgrund ihrer Größe ausreichend Spielraum für eine angemessene Bebauung bieten. Zudem werden damit für das WR die Grundflächenzahlen aus der Urfassung des Bebauungsplans HO 40 übernommen, die sich in der Vergangenheit bewährt haben. Bei einer ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise im WR wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,3 bzw. auf 0,4 festgesetzt. Im WA wird die GFZ auf 0,7 angehoben, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass bei einer Bebauung der Baulücke an der Mozartstraße – je nach Deckenhöhe - auch eine dreigeschossige Bebauung möglich ist. Aus diesem Grund ist innerhalb des WA auch auf eine Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet worden. Um jedoch die für die Mozartstraße charakteristischen Höhenverhältnisse zu bewahren, wurden die Trauf- und Firsthöhen in Metern über Normalnull festgesetzt.

Die kleinteilige Wohnstruktur mit geringer Wohndichte im WR soll möglichst erhalten bleiben. Daher wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 2 begrenzt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Den umgebenden Wohngebieten entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Im WR sind sie so gewählt, dass einerseits an der Rückseite der vorhandenen Wohnhäuser noch angemessene Flächen zum Anbauen verbleiben, andererseits durch die Verwendung von Baugrenzen verhindert wird, dass der unbebaute Blockinnenbereich eine unkontrollierte sukzessive bauliche Verdichtung erfährt. Dieser soll im Einklang mit den übrigen aufgelockerten städtebaulichen Strukturen des Galgenbergviertels frei von Bebauung gehalten werden und den Ruhe- und Freizeitbedürfnissen der Bewohner vorbehalten bleiben. Zu den Verkehrsflächen hin werden in der Regel die durch die Fluchtlinienpläne bisher vorgegebenen Baufluchtlinien aufgenommen. So liegen die Baugrenzen zur Heinrich-Schütz-Straße, zur Beethovenstraße und zur Telemannstraße in 4 Metern Entfernung parallel zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen. Hierdurch wird zudem ein angemessenes Zurücktreten der Bebauung vom Straßenraum erreicht.

Im WA sind die Baugrenzen an die bereits vorhanden Baukörper angelehnt. Zu große Spielräume im Hinblick auf Anbauten oder Erweiterungen werden hier bewusst ausgeschlossen, um die vorhandenen räumlichen Dimensionen nicht zu sprengen und die existierende Wechselwirkung zwischen großzügigen Villen und ausgedehnten Gärten zu erhalten. Die Baulücke nördlich des Gebäudes Mozartstraße 2 kann entsprechend den Größenverhältnissen der übrigen Villen bebaut werden. Zur Mozartstraße hin ist eine Baulinie festgesetzt, die das Prinzip der gestaffelten Aufreihung der Villen sichert und allzu große, städtebaulich nicht wünschenswerte Rücksprünge verhindern soll.

Der vorhandene Bebauungsplan HO 40 ermöglicht grundsätzlich eine Bebauung der, im westlichen Teil des Areals des ehemaligen Offiziersheims gelegenen Gartenflächen. Der Denkmalschutz verlangt hier lediglich eine angemessene Rücksichtnahme auf die in der Mitte des Gartens vorhandene Treppenanlage. Diese ist zu erhalten; eine Bebauung der übrigen Flächen kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden. Mit diesem Bebauungsplan soll durch eine Rücknahme der überbaubaren Fläche im vorgenannten Bereich eine Bebauung des Gartenbereichs reduziert werden. Eine unmittelbar hinter der Treppenanlage beginnende Bebauung ist dem Denkmal aus städtebaulicher Sicht nicht zuträglich, da die Gesamtanlage inklusive Garten gestalterisch auf die bestehenden Flächen- bzw. Größenverhältnisse (Treppenanlage im Verhältnis zu Haus und Garten sowie Gartengröße im Verhältnis zum Haus) ausgelegt ist. Nicht zuletzt im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit einer möglichen Nachnutzung sind daher an der Westgrenze des Gartens zwei kleine, klar begrenzte Baufenster vorgesehen, die sich in ausreichendem Abstand zur vorhandenen Treppenanlage befinden. Hierdurch wird eine von den Größenverhältnissen her dem Denkmal zuträgliche Bebauung ermöglicht. Der Standort und Größe sowie Höhe der möglichen hier entstehenden Bebauung wird jedoch entsprechend der eindeutigen Definition durch diesen Bebauungsplan klar als dem Denkmal untergeordnet festgesetzt. Zudem soll der Baumbestand weitgehend erhalten werden.

3.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass auf der Auffahrtsfläche ein zweites Kraftfahrzeug abgestellt werden kann, und so der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum gemildert wird. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Abstandsflächen sind mit immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Mit diesem aus gestalterischen Gründen getroffenen Teil der Festsetzung soll das störende Hineinwirken der baulichen Anlage in den öffentlichen Raum verhindert werden.

Da ein störendes Hineinwirken der baulichen Anlage in den öffentlichen Raum bei Garagen, die sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden, nicht gegeben ist, können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Nebenanlagen werden nur ab einem Mindestabstand von 5 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen, um ein Heranrücken dieser Anlagen an den öffentlichen Straßenraum zu verhindern. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 m Breite mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, können im Einzelfall die Abstandsflächen auf 2 Meter verringert werden, wenn die verbleibenden Abstandsflächen mit immergrünen Sträuchern flächendeckend bepflanzt werden. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierdurch soll eine harmonische Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen Hohenstaufering, Brucknerstraße, Windmühlenstraße und Heiligenweg / An der Ortsschlumpquelle aus verschiedenen Richtungen erschlossen. In der Mitte des Plangebiets durchquert eine städtische Kanalanlage (Mischwasser) private Grundstücksflächen. Es ist daher ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hildesheim festgesetzt. Diese Fläche darf durch bauliche Anlagen nicht bzw. nur mit Zustimmung des Leitungsträgers überbaut werden.

Aus denkmalfachlichen Gründen ist eine PKW-Zufahrt von der Heinrich-Schütz-Straße im Gartenbereich des ehemaligen Offiziersheims, in unmittelbarer Nähe der Treppenanlage nicht vertretbar. Daher ist im betreffenden Bereich ein zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

3.5 Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet werden im Wesentlichen die gesunden, größeren Laubbäume und eine stattliche Schwarzkiefer zum Erhalt festgesetzt. Im Übrigen gilt in diesem Baugebiet die *Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim* für alle vorhandenen Laubbäume außer Birken, Kastanien und Pappeln, von den Nadelbäumen Schwarzkiefern und Lärchen mit einem Stammumfang von 150 cm und mehr sowie Eiben, Rotdorn und Stechpalmen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm unmittelbar. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume gilt die Satzung mittelbar.

3.6 Spielplätze

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist kein Spielplatz vorhanden. Für die Grundstücke des Bebauungsplangebietes bestehen schon heute Baurechte über den Urplan HO 40. Das „Spielplatzdefizit“ wird daher durch den aktuellen Bebauungsplan nicht erhöht. Im Übrigen sind mit der öffentlichen Freifläche an der Feldstraße und dem nahen Galgenbergwald Flächen in einer Entfernung von unter 400 m erreichbar, auf denen den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen von Kindern auf andere Weise entsprochen wird. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Bereich des Bebauungsplans überwiegend relativ große Grundstücke und damit große Gartenflächen vorhanden sind. Auf die Festsetzung eines Spielplatzes wird daher verzichtet.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionssituation - Verkehr

Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebiets im überwiegenden Teil des Plangebiets sowie eines allgemeinen Wohngebiets in einem flächenmäßig untergeordneten Teil sind gegenüber der bisherigen Festsetzung als reines Wohngebiet keine nennenswerten Verkehrsemissionssteigerungen zu erwarten. Da neben der allgemein zulässigen Wohnnutzung nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, ist von der Art der Nutzung her von keiner

Verschlechterung für die umliegenden Wohngebiete auszugehen. Entscheidend ist für das Plangebiet vielmehr die Nutzungsdichte. Durch Festsetzung von Vollgeschossen, Geschossflächenzahlen, Trauf- und Firsthöhen und Zahl der zulässigen Wohnungen unterliegt die Nutzungsintensität jedoch ausreichenden Beschränkungen. Größere Bauvorhaben und Nichtwohnnutzungen sind Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens, in denen die Verträglichkeit mit den vorhanden Wohnnutzungen geprüft wird. Somit sind nur Nutzungen genehmigungsfähig, die von ihrer möglichen Störwirkung her der Eigenart des Baugebiets entsprechen.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Da das Baugebiet bereits über den Bebauungsplan HO 40 beplant war und die Grundstücke an der Telemannstraße zum unbeplanten Innenbereich (bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen) gehörten, ändern sich die Baurechte im Prinzip nicht. Da die Grundflächenzahlen im WR aus der Urfassung übernommen bzw. im WA sogar reduziert werden und sich die überbaubare Grundstücksfläche im WA ebenfalls reduziert, haben sich die Eingriffsmöglichkeiten im Plangebiet tatsächlich verringert. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt sich daher nicht.

4.3 Wasserschutzzone

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone 2 („engere Schutzzone“). Eine ordnungsgemäße Nutzung der Grundstücke ist dennoch unter Beachtung der Auflagen möglich. Auf die *Verordnung über die Festsetzung eines Wassergebietes für die Wassergewinnungsanlage Ortsschlump der Stadt Hildesheim* wird verwiesen.

5. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

6. Nachrichtliche Übernahme

Das Gebäude Mozartstraße Nr. 2 / 2a ist ein eingetragenes Baudenkmal und unterliegt dem Denkmalschutz.

7. Finanzielle Auswirkungen und Flächendaten

Für die Stadt sind durch die Planung keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 15.000 m². Diese werden folgendermaßen überplant:

Bruttobauland	rd. 15.300 m ²
Straßenverkehrsfläche	470 m ²
Nettobauland WR	9.700 m ²
Nettobauland WA	5.100 m ²

Der durch Haupt- und Nebenanlagen theoretisch mögliche Versiegelungsumfang beträgt ca. 6.000 m².

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, 4. Teil BauGB sind nicht erforderlich.

9. Verfahren

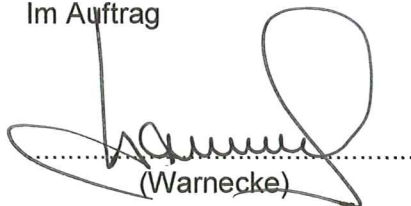
Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.06.2009
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	09.07.2009 - 14.08.2009
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.06.2009 - 17.07.2009
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	08.10.2009 - 11.11.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.10.2009 - 09.11.2009
erneute öffentliche Auslegung (§ 4 a Abs. 3 BauGB)	22.12.2010 - 21.01.2010

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim ausgearbeitet.

Hildesheim, den 08.02.2010

Im Auftrag


(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.03.2010 diese Begründung zum Bebauungsplan HO 40.2 „Zwischen Beethovenstraße und Mozartstraße“ beschlossen.

Hildesheim, den 23.03.2010


(Machens)
Oberbürgermeister

The seal is circular with the text 'STADT HILDESHEIM' around the top and '43' at the bottom. In the center is a coat of arms featuring a shield with various symbols, topped by a crown and flanked by two lions.