

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN HM 97  
"PIEPERSTRASSE"**

**1. Allgemeines**

**1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der Kernstadt von Hildesheim am Übergang zur Oststadt. Es wird durch die Bismarckstraße (Bundesstraße 1), den Kennedydamm (Bundesstraße 494), die Einumer Straße und die Pieperstraße begrenzt.

**1.2 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden überwiegend als öffentlicher, nicht bewirtschafteter Parkplatz genutzt. Im Süden befindet sich das Verwaltungs- und Hauptfilialgebäude der Volksbank Hildesheim-Leinetal eG.

**1.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück an der Südgrenze des Bebauungsplans ist Eigentum der Volksbank Hildesheim-Leinetal eG. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Hildesheim.

**1.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Hildesheim ist im Landes-Raumordnungsprogramm <sup>1)</sup> als Oberzentrum eingestuft. Das Regionale Raumordnungsprogramm <sup>2)</sup> enthält für den Planbereich und seine engere Umgebung keine Festlegungen mit Ausnahme der überörtlichen Verkehrswege.

**1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan**

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind das Grundstück der Volksbank sowie der nördlichste Teil des Plangeltungsbereichs als gemischte Baufläche (M), der übrige Teil als allgemeine Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt.

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>2)</sup> Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm – Entwurf 2000

Da die heutige städtebauliche Zielsetzung einer lageadäquaten baulichen Nutzung auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans nicht realisiert werden kann, wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ein Verfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim durchgeführt. Dabei wird die bisherige Grünfläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Stadt Hildesheim wird den Satzungsbeschluss über den vorliegenden Bebauungsplan erst nach der Genehmigung und dem Wirksamwerden der 32. Änderung des Flächennutzungsplans bekanntmachen. Es ist damit sichergestellt, dass der Bebauungsplan HM 97 "Pieperstraße" zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

## **2.0 Städtebauliche Zielsetzung**

Das Umfeld des Planbereichs ist zum einen durch die Zerstörungen des 2. Weltkriegs, zum anderen durch den Bau des Kennedydamms und die Neubauten der Nachkriegszeit nach wie vor stark geprägt. Die breite Verkehrsachse wirkt als starke Trennung im Stadtgefüge, eine räumliche Fassung fehlt infolge der großen, ungestalteten Flächen.

Nach dem erfolgreichen Abschluss der Baumaßnahme Veranstaltungszentrum und Hotel auf der Sülte beabsichtigt die Stadt Hildesheim, nun auch den Bereich zwischen Pieperstraße und Kennedydamm neu zu ordnen. Der besonderen Lage an zwei Haupteinfallstraßen entsprechend soll eine angemessene Bebauung den Beginn der Innenstadt im Sinne eines "Stadttors" markieren. Darüber hinaus soll ein bauliches Bindeglied zwischen der Oststadt und der Bebauung westlich des Kennedydamms geschaffen und gleichzeitig die vorhandene Bebauung an der Pieperstraße soweit wie möglich vor Verkehrslärm geschützt werden.

Zur Klärung der komplexen Ausgangssituation und zur Entwicklung von Lösungansätzen hat die Stadt Hildesheim im Januar 2000 einen eingeschränkten städtebaulichen Ideenwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung von vier Architekturbüros ausgeschrieben. Durch die Bewertungskommission wurde der Entwurf der Architekten Hakala-Meyer und Meyer aus Braunschweig zur Umsetzung empfohlen. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wurden auf Grundlage des prämierten Entwurfs in enger Abstimmung mit den Architekten erarbeitet.

Das städtebauliche Grundkonzept nimmt die mit dem Dorint-Hotel und dem Gerichtsgebäude westlich des Kennedydamms vorhandene Bebauung auf und stellt ihr Baukörper gleicher Breite gegenüber. Der mit Grünelementen durchsetzte Freiraum zwischen Dorint-Hotel und Gerichtsgebäude wird über den Kennedydamm hinweg bis zur Bebauung an der Pieperstraße geführt. An die Kreuzung Bismarckstraße/Kennedydamm soll soweit wie möglich herangebaut werden, um damit die beidseits des Kennedydamms angestrebte städtebauliche Verklammerung der beiden Bereiche zu erzielen.

Der Bebauungsplan soll gemessen an der sensiblen städtebaulichen Situation in seinem Festsetzungsgehalt eher zurückhaltend ausgelegt werden. Insbesondere zur Art der zulässigen Nutzungen und zur Gestaltung der Baukörper waren weitergehende Regelungen wünschenswert, um die angestrebte hohe Qualität des Quartiers sicherzustellen. Vor dem Hintergrund zahlreicher Erschwernisse bei der Realisierung zieht

die Stadt es jedoch vor, den planungsrechtlichen Rahmen so offen wie möglich zu halten. Dies ist aber auch unproblematisch, da die Stadt Hildesheim Eigentümerin der bisher unbebauten Grundstücke ist. So können weitergehende Festlegungen auf privatrechtlicher Basis im Rahmen der Grundstücksverkäufe getroffen werden.

### **3. Planinhalt**

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

Für sämtliche Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans HM 97 "Pieperstraße" wird Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das vorhandene Gebäude der Volksbank im Süden des Planbereichs ist damit ebenso abgesichert wie der vorgesehene Erweiterungsbau auf der nördlich angrenzenden Fläche. Im Norden des Planbereichs wird eine für Randbereiche des Stadtkerns typische Mischung von Läden, Büroflächen und Wohnungen angestrebt.

Von den gem. § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen, da sie dem städtebaulichen Konzept entgegenstehen und erhebliche Beeinträchtigungen der angestrebten sonstigen Nutzungen zu befürchten wären. Weiterhin werden Spielhallen sowie Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter ausgeschlossen, da diese in unmittelbarer Nähe zu den Wohnquartieren der Oststadt Nutzungskonflikte und zum anderen negative Ausstrahlungseffekte auf die innerhalb des Plangebietes beabsichtigten Nutzungen erwarten ließen. Problematisch erscheinen Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels wegen des üblicherweise mit ihnen verbundenen Lieferverkehrs während der Nachtstunden (s. 3.6.3). Ein Ausschluss im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht, um die Ansiedlung unbedenklicher Spartenbetriebe mit Lebensmittelsortimenten zu ermöglichen.

Um eine angemessene Mischung von Wohnen und sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen zu erreichen, werden Wohnungen oberhalb der Erdgeschossenebene allgemein zugelassen. Das Erdgeschoss dagegen bleibt Nutzungen vorbehalten, die Publikumswirkung entfalten und damit die Attraktivität des Quartiers insbesondere für Fußgänger erhöhen.

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

Die angestrebte optische Einengung und Fassung des Kennedydamms und der Kreuzung Bismarckstraße/Kennedydamm kann nur durch eine ausreichende Höhe der Randbebauung realisiert werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb für das nördliche Kerngebiet 4 Vollgeschosse zwingend fest. Der eingeschossige Bereich am Südrand der Fläche bildet den Übergang zwischen dem Hauptgebäude und dem unbebauten Mittelbereich und vollzieht den durch die vorhandenen Straßen vorgegebenen Richtungswechsel nach. Im Süden des Planbereichs sind aufgrund der umgebenden Bebauung die Anforderungen an die Mindesthöhe der Gebäude geringer. Es werden deshalb 3 Vollgeschosse als Mindest- und 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung vor allem im Bereich der Pieperstraße zu vermeiden, wird neben der Zahl der Vollgeschosse auch eine Maximalhöhe für bauli-

che Anlagen festgesetzt. Zur sicheren Handhabung der Festsetzung wird als Bezugshöhe Normal Null (NN) gewählt. Aufgrund der Geländehöhen an der Pieperstraße ergibt sich an der Ecke Bismarckstraße/Pieperstraße eine maximal realisierbare Gebäudehöhe von 14,7 m, am Süden des Nordgebäudes eine Höhe von ca. 15,8 m über Straßenniveau. Für den südlichen Baukörper ergeben sich effektive Gebäudehöhen von 15,5 m im Norden und 14,6 m im Süden. An der Südseite des vorhandenen Volksbankgebäudes an der Einumer Straße liegt die zulässige Gebäudeoberkante bei 13,8 m über Straßenniveau.

Da die Bebauung in den meisten Fällen unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie liegt, wird die Straßenverkehrsfläche gem. § 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Abstandsfläche in Anspruch genommen. Für Kerngebiete ist gem. § 7 NBauO ein Mindestabstand von der Hälfte der tatsächlichen Gebäudehöhe der beteiligten Gebäude ( $\frac{1}{2} H_1 + \frac{1}{2} H_2$ ) zugrunde zulegen. Dieser Abstand wird auch bei voller Ausschöpfung der überbaubaren Flächen und der zulässigen Gebäudehöhe nahezu überall eingehalten. Lediglich im Bereich der neuen Baufläche nördlich der Volksbank kommt es an der Pieperstraße zu Überlappungen der maximalen Abstandsflächen, so dass die Neubebauung hier hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten muß oder die maximale Bauhöhe nicht ausschöpfen kann.

Um das städtebauliche Ziel einer angemessenen Fassung der angrenzenden Straßenräume zu erreichen, ist eine möglichst weitgehende Überbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete erforderlich. Ferner ist davon auszugehen, dass auch nicht überbaute Grundstücksflächen weitgehend befestigt und als Wege- und Stellplatzflächen genutzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird deshalb mit 1,0 entsprechend der Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Die aus o. g. Gründen angestrebte Überbauung der Kerngebietsfläche bis an die Straßenbegrenzungslinie bei gleichzeitiger Zulässigkeit bzw. zwingender Festsetzung von 4 Vollgeschossen bedingt zwangsläufig eine Überschreitung der Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO. Dies ist aufgrund des angestrebten stadträumlichen Konzepts städtebaulich begründet und bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der NBauO hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen unbedenklich.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen erlauben in etwa eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Flächen und der zulässigen Geschosshöhen und tragen so dem Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung Rechnung.

Um notwendige technische Einrichtungen wie Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen usw. zu ermöglichen, wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 4 eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bis zu 3 m auf einer Fläche von höchstens 10 % der überbaubaren Einzelfläche zugelassen. Eine derartige Regelung ist erforderlich, da die durchschnittliche BruttoGeschosshöhe mit 3,5 m relativ knapp bemessen ist. Die festgesetzte Höchstfläche bleibt deutlich hinter den Regelungen der NBauO für nicht anzurechnende Geschossflächen zurück.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Umfeld entsprechend wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Andererseits ist jedoch eine angemessene Gliederung der Baukörper wünschenswert. Der Wettbewerbsentwurf von Hakala-Meyer/Meyer sieht eine kammartige Bebauung aus Einzelbaukörpern senkrecht zur Pieperstraße bzw. zum Kennedydamm vor, die durch Querbauten entlang der Straße miteinander verbunden werden. Der Bebauungsplan greift dieses Konzept auf und setzt im Norden zur Pieperstraße hin, im Süden zum Kennedydamm hin Rücksprünge in den überbaubaren Flächen fest, die die "Kammzinken" markieren. Durch Baulinien wird sichergestellt, dass die angestrebten Baukörper im nördlichen Teilbereich bis an den Kennedydamm bzw. die Pieperstraße heranreichen. Im Süden sind lediglich am Kennedydamm Baulinien angeordnet, um die notwendige Fassung des Straßenraums und die Aufnahme der Baustruktur der gegenüberliegenden Sülte zu erreichen. Die Lage der Gebäudefront zur Pieperstraße ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ebenso freigestellt wie die der Bereiche zwischen den einzelnen Kammgebäuden. Im Eckbereich Bismarckstraße /Kennedydamm sorgen durchgehende Baulinien für die angestrebte räumliche Fassung der Kreuzung.

Um den Straßenraum des Kennedydamms urbaner zu gestalten, wird der Fußweg als Arkade unter die Gebäude verlegt. Der Bebauungsplan setzt in einer Tiefe von 3m eine überbaubare Fläche innerhalb der Straßenverkehrsflächen fest. Die textliche Festsetzung Ziffer 3a stellt sicher, dass der Fußweg im erforderlichen Querschnitt freigehalten wird und eine ausreichende Sichtbeziehung und Belichtung vom benachbarten Straßenraum her gewahrt werden. Oberhalb der Erdgeschosebene wird die Arkade mit drei Vollgeschossen überbaut. Da die betreffenden Grund- und Geschossflächen nicht auf die benachbarten Bauflächen anzurechnen sind, ist eine eigenständige Festsetzung gemäß Ziffer 3b erforderlich. Darüber hinaus sind die das benachbarte Kerngebiet betreffenden Festsetzungen (Ausschluss von Nutzungen gemäß Ziffer 1, Oberkante baulicher Anlagen gemäß Ziffer 4, passiver Schallschutz gemäß Ziffer 5) anzuwenden.

Auf dem nördlich der Volksbank gelegenen Grundstück ist ein Erweiterungsbau geplant. Um den Maßstab des gegenüberliegenden Dorint-Hotels zu wahren und das vorhandene Gebäude der Volksbank in seiner Solitärwirkung nicht zu beeinträchtigen, werden zwei räumlich getrennte überbaubare Flächen festgesetzt. Um dennoch eine funktionale Verknüpfung der beiden Gebäude zu ermöglichen, wird über die textliche Festsetzung Ziffer 2 in einem Geschoss eine bauliche Verbindung zugelassen. Die Unterkante ist so hoch über dem Niveau der Pieperstraße festgesetzt, dass der Durchblick zum Kennedydamm nicht behindert wird.

Durch die geplante Tiefgarage können die Fuß- und Radwege innerhalb der Straßenverkehrsflächen teilweise unterbaut werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechende unterirdische Baugrenzen fest, um einerseits die notwendige Zahl von Stellplätzen im Tiefgeschoss zu ermöglichen, andererseits aber die Bäume im Straßenraum vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### 3.4 Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird an allen vier Seiten von vorhandenen Straßen begrenzt. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundesstraßen und in den Kreuzungsbereichen zu gewährleisten und um den Belangen des Immissionsschutzes (s. u.) Rechnung zu tragen, werden die Zufahrtmöglichkeiten zu den Baugebieten erheblich eingeschränkt. An der Pieperstraße wird die vorhandene Zufahrt zum Grundstück der Volksbank durch einen 10 m breiten Einfahrtsbereich abgesichert. Vom Kennedydamm her können die Baugebiete über die neu ausgewiesene Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Plangeltungsbereichs angefahren werden. In allen anderen Bereichen wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Um zu dokumentieren, dass kein Erschließungs- und Durchgangsverkehr zwischen der zentralen Straßenverkehrsfläche und der Pieperstraße stattfindet, wird das Zu- und Abfahrtsverbot auch innerhalb der Verkehrsfläche angeordnet.

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze können im Interesse attraktiver Nutzungen in den oberirdischen Geschossen nur in einer Tiefgarage realisiert werden. Sowohl die Zufahrt von der Pieperstraße als auch die vom Kennedydamm her erschließen deshalb die Untergeschossebene über Rampen. Die Trennung der neu ausgewiesenen Baugebiete in zwei Teilbereiche lässt erwarten, dass diese unabhängig von einander zu verschiedenen Zeiten realisiert werden und somit auch die Tiefgarage in zwei separaten Bauabschnitten entstehen wird. Die Erschließung der beiden Tiefgaragenabschnitte vom Kennedydamm her kann nur dann sichergestellt werden, wenn die Stadt Hildesheim Trägerin der Erschließungsanlage ist. Der Bereich zwischen den überbaubaren Flächen wird deshalb als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um der Fläche gemäß den Zielen des städtebaulichen Grundkonzepts den Charakter eines Grünraums zu geben und die Qualität der Tiefgarage durch natürliche Belichtung zu erhöhen, wird die zentrale Verkehrsfläche als offene Rampenanlage ausgebildet. Die nicht für Fahrbahnen in Anspruch genommenen Flächen werden begrünt und mit Bäumen bepflanzt. Um den fließenden Verkehr auf dem Kennedydamm so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird eine ca. 30 m lange Verzögerungsspur vor der Zufahrt zur Tiefgarage angeordnet.

Im Untergeschoss werden ca. 210 Stellplätze geschaffen. Darin enthalten sind die gem. NBauO nachzuweisenden Stellplätze für die neu errichteten Nutzungen im Planbereich. In Abhängigkeit von der jeweiligen Auslastung können weitere Stellplätze für die Allgemeinheit sowie für Anwohnerparken in den Nachtstunden bereitgestellt werden.

Im südlichen Abschnitt des Kennedydamms können am östlichen Straßenrand öffentliche Parkplätze eingerichtet werden. Weitere Parkplätze werden in der Pieperstraße vorgesehen. Lieferverkehr erfolgt über die Tiefgarage bzw. über die Pieperstraße. Da Lieferverkehr während der Nachtstunden zu unzulässigen Schallimmissionen für die Wohnbebauung an der Ostseite der Pieperstraße führt (s. 3.6.3), soll Lkw-Verkehr in der Pieperstraße in der Zeit von 22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr durch Beschilderung ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung unnötiger Verkehre und insbesondere von Wendemanövern und wird für den Lkw-Verkehr eine Ausfahrt zur Bismarckstraße eingerichtet. Für Pkw bleibt der nördliche Abschnitt der Pieperstraße weiterhin Sackgasse.

Um die Auswirkungen des Bebauungsplans HM 97 "Pieperstraße" auf das bestehende Straßennetz abschätzen zu können, hat die Stadt Hildesheim eine Untersuchung in Auftrag gegeben <sup>3)</sup>. Die errechneten Verkehrsmengen werden dem schalltechnischen Gutachten (s. u.) zugrundegelegt. Nach der Untersuchung ist von einer Erhöhung des Verkehrs im Planbereich von insgesamt 800 Kfz/Tag auszugehen. Durch die neugeschaffene Zufahrt zum Kennedydamm wird die Pieperstraße auf gesamter Länge um bis zu 30 % entlastet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen betrifft ausschließlich die klassifizierten Straßen. Da diese bereits erheblich vorbelastet sind, beträgt die Zunahme maximal 3 % des bisherigen Aufkommens (Kennedydamm). Für die Knotenpunkte ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in der Verkehrsabwicklung.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt. Der Planbereich wird an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

### **3.6 Immissionsschutz**

Um einerseits die Immissionsbelastung der neu geplanten Bebauung und andererseits die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die vorhandene Bebauung östlich der Pieperstraße beurteilen zu können, hat die Stadt Hildesheim ein schalltechnisches Gutachten <sup>4)</sup> in Auftrag gegeben. Danach ist die Altbebauung durch Verkehrslärm von der Bismarckstraße und dem Kennedydamm erheblich vorbelastet. Die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) von 59 dB(A) bei Tag bzw. 49 dB(A) bei Nacht werden zwischen 5,2 und 13,6 bzw. 3,9 und 12,6 dB(A) überschritten. Die höchsten Belastungen finden sich nahe der Bismarckstraße. Die auf Grundlage des Bebauungsplans realisierbare Bebauung schirmt die Altbebauung an der Pieperstraße gegenüber Kennedydamm und Bismarckstraße zum Teil erheblich ab. Die abschirmende Wirkung ist an den Rändern der Neubebauung naturgemäß gering, in den mittleren Abschnitten werden Pegelminderungen bis zu 8,6 dB(A) erreicht, dies entspricht nahezu einer Halbierung des subjektiven Lärmeindrucks. Im mittleren Bereich ohne neue Bebauung ist die emissionsmindernde Wirkung gering.

Die Verbesserung der Emissionssituation war erklärtes Ziel der Stadt bei der Mehrfachbeauftragung und der Konzeption des vorliegenden Bebauungsplans. Dieses Ziel wird mit Ausnahme des unbebauten Mittelbereichs soweit wie möglich erreicht. In dem genannten Abschnitt ist die durch eine durchgängige Bebauung erreichbare Verbesserung der gegenwärtigen Immissionssituation gegen die städtebaulichen Ziele abzuwägen. Dabei kommt der im Rahmen des Ideenwettbewerbs getroffenen Entscheidung für ein städtebauliches Grundkonzept erhebliche Bedeutung zu, da hier bereits unterschiedliche Lösungsansätze miteinander verglichen wurden. Die mit höchster Priorität angestrebte städtebaulich-gestalterische Überbrückung des Ken-

---

<sup>3)</sup> Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan HM 97 – Pieperstraße in der Stadt Hildesheim; Hannover 02.01

<sup>4)</sup> Bonk/Maire/Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Pieperstraße der Stadt Hildesheim; 00280 –h; Garbsen, 09.03.01

nedydamms wird nach Einschätzung der Bewertungskommission am besten durch die von Hakala-Meyer/Meyer vorgeschlagene Aufnahme der Baustruktur von Sülte und Gerichtsgebäude und die Heranführung des dazwischenliegenden Grünraums an die Pieperstraße erreicht. Darüber hinaus ergibt der Wechsel von baulich gefasstem Straßenraum und einseitiger Öffnung entlang der Pieperstraße ein abwechslungsreiches und räumlich qualitativvolles Ensemble. Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Ziele muß in Kauf genommen werden, dass die Vorbelastung durch Verkehrslärm im mittleren Abschnitt der Pieperstraße kaum reduziert wird. Eine Verschlechterung der bisherigen Situation tritt durch den Bebauungsplan jedoch nicht ein.

Bei der Beurteilung der vorliegenden Bauleitplanung ist zu unterscheiden zwischen Immissionen aus Verkehrslärm und Immissionen aus sonstigem anlagenbezogenen Lärm. Beide Immissionsarten sind getrennt voneinander zu betrachten.

### **3.6.1 Auswirkungen des Verkehrslärms auf die vorhandene Bebauung**

Nach der verkehrstechnischen Untersuchung kommt es in Pieperstraße und Einumer Straße zu einer Verringerung der Verkehrsbelastung und somit zu einer Reduzierung der Emissionspegel. Die prozentual geringen Veränderungen der Verkehrsmengen auf Bismarckstraße und Kennedydamm ergeben so geringe Pegeländerungen, dass sie im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung vernachlässigt werden können. Eine wesentliche Änderung der Verkehrswege im Sinne der 16. BImSchV, die Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger auslösen könnte, liegt nicht vor.

Neu errichtet wird die Verkehrsfläche in der Mitte des Planbereichs. Bei den Berechnungen des Schalltechnischen Gutachtens wird der Prognosewert der verkehrstechnischen Untersuchung von 1.700 Kfz/24 h zugrundegelegt, der infolge der zwischenzeitlich reduzierten Stellplatzzahl eher zu hoch gegriffen sein dürfte. Pegelerhöhungen durch Rampen und Anfahrgerausche werden berücksichtigt.

Vergleicht man die zu erwartende Immissionssituation auf Grundlage der prognostizierten Verkehrsmengen mit dem derzeitigen Zustand, ergibt sich nur im mittleren Abschnitt der Pieperstraße eine rechnerische Erhöhung der Immissionspegel um maximal 0,3 dB(A). Änderungen von weniger als 1 dB(A) sind in der Praxis nicht messbar und auch nicht wahrnehmbar. Eine Verschlechterung der Lärmsituation tritt damit selbst dann nicht ein, wenn die abschirmende Wirkung der neuen Baukörper nicht in Ansatz gebracht wird. Die vorliegende Planung ist demgemäß auch dann verträglich, wenn Teile der Bebauung erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden.

Bei einer vollständigen Realisierung der neu geplanten Bebauung kommt es zu teilweise erheblichen Reduzierungen der derzeitigen Schallbelastung an der Pieperstraße. Im jeweils mittleren Bereich hinter den Neubauten werden Pegelminderungen bis über 8 dB(A) erreicht. Im Eckbereich an der Bismarckstraße fällt die Verbesserung aufgrund der nur einseitigen Abschattung mit 1,3 dB(A) gering aus. Östlich der im Bebauungsplan neu ausgewiesenen Verkehrsfläche beträgt die rechnerische Pegelminderung infolge fehlender Abschirmung nur 0,3 dB(A).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Realisierung des Bebauungsplans die verkehrsbedingte Immissionssituation im mittleren Bereich der Pieperstraße unverändert bleibt, sich nach Norden und Süden hin deutlich verbessert und in der Nähe der Bismarckstraße geringfügig positiv beeinflusst wird.

### **3.6.2 Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung**

Neben den Folgen für die vorhandene Bebauung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten Gebäude zu betrachten. Dabei ist festzustellen, dass die für die städtebauliche Planung zunächst anzusetzenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nur in den abgeschirmten Bereichen an der Pieperstraße eingehalten werden können. Entlang der klassifizierten Straßen kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 13 dB(A). Daraus wird erkennbar, dass ein Kerngebiet mit vollem Schutzanspruch in der gegebenen städtebaulichen Situation nicht realisiert werden kann. Die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele können deshalb nur realisiert werden, wenn das geplante Gebiet als vorbelastet eingestuft wird und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden. Im Bebauungsplan wird deshalb für die neue Bebauung passiver Schallschutz festgesetzt.

Durch geeignete Ausführung der Außenwandbauteile können die an der Gebäudefassade auftretenden Immissionen soweit gedämmt werden, dass im Innenraum die geforderten Grenzwerte eingehalten werden. Grundlagen zur Bemessung des baulichen Schallschutzes bilden die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bzw. die VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen).

Um die Vorbelastung der Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan HM 97 "Pieperstraße" für künftige Nutzer im Vorfeld erkennbar zu machen und um die Abwicklung von Bauanträgen zu erleichtern, werden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die damit festgelegten (rechnerisch ermittelten) maßgeblichen Außenlärmpegel erlauben auf der Grundlage der DIN 4109 in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung die Berechnung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils. Die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden baulichen Vorkehrungen gehen damit unter Anwendung der DIN 4109 aus dem Bebauungsplan zweifelsfrei hervor, ohne dass für den Einzelfall Messungen oder Berechnungen von Immissionen erforderlich sind. Derartige Einzelnachweise bleiben jedoch nach der textlichen Festsetzung Ziffer 5 weiterhin zulässig.

Die textliche Festsetzung Ziffer 5 berücksichtigt weiterhin die Eigenabschirmung der Gebäude. So kann an Gebäudeseiten, die annähernd senkrecht zu den Hauptimmissionsquellen Kennedydamm und Bismarckstraße verlaufen, wegen der einseitigen Abschirmung das geforderte Schalldämmmaß um 5 dB(A) reduziert werden (nächstniedriger Lärmpegelbereich). An den schallabgewandten Gebäudeseiten wird die erforderliche Schalldämmung bereits aufgrund der Vorschriften zur Wärmedämmung erreicht, so dass ein besonderer Nachweis nicht erforderlich ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die geforderten Innenraumpegel nur bei geschlossenen Fenstern erreichbar sind. Räume an den schallexponierten Gebäudeseiten sind

deshalb in ihrer Nutzungsqualität entsprechend eingeschränkt. Es wird nachdrücklich angeregt, Wohn- und Schlafräume und andere empfindliche Nutzungen vorzugsweise zur Pieperstraße zu orientieren. Auf eine bindende Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, um den Entscheidungsspielraum der Eigentümer nicht einzuschränken.

### **3.6.3 Auswirkungen von Anlagenlärm**

Anlagenbedingte Schallemissionen werden im vorliegenden Fall verursacht durch technische Einrichtungen wie Lüftungsanlagen u.ä. sowie durch Verkehrslärm, der nicht von Straßenverkehrsflächen ausgeht. Für die Beurteilung der entstehenden Immissionen ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) anzuwenden. Bei technischen Anlagen ist im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden; eine Regelung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Gleiches gilt für verkehrsbedingten Anlagenlärm, im Bauleitplanverfahren ist jedoch zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung grundsätzlich realisierbar ist.

Anlagenbezogener Verkehrslärm entsteht durch die im Kellergeschoss vorgesehenen privaten Stellplätze sowie die außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums liegenden Zufahrten. Nach dem schalltechnischen Gutachten ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden, sofern die Zufahrts- und Lüftungsöffnungen der geplanten Tiefgaragen mit geeigneten Lärminderungsmaßnahmen ausgestattet werden. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Für die Zufahrt zur Tiefgarage von der Pieperstraße im Bereich des Volksbank-Grundstücks werden die Grenzwerte der TA Lärm am Tag eingehalten, zwischen 22<sup>00</sup> und 6<sup>00</sup> Uhr kommt es jedoch zu Grenzwertüberschreitungen. Da Lärminderungsmaßnahmen hier nicht realisierbar sind, ist eine allgemeine Nachnutzung der Zufahrt nicht genehmigungsfähig. Eine Ausnahme bilden Nutzungen, wie sie für die angrenzenden Wohnquartiere üblich und typisch sind, d. h. Anwohnerparken. Sofern in der Tiefgarage Stellplätze an Anwohner vermietet werden, ist für diese Nutzergruppe eine Zufahrt von der Pieperstraße her auch in den Nachtstunden zulässig.

Die durch Be- und Entladen von Anlieferfahrzeugen verursachten Geräusche zählen ebenfalls zum Anlagenlärm. Entlang der Pieperstraße führen Ladevorgänge in den Nachtstunden zu einer Überschreitung der Grenzwerte der TA Lärm. Nutzungen, die Anlieferung in dieser Zeit voraussetzen, sind deshalb nicht genehmigungsfähig. Am Tag werden die Grenzwerte in der Regel eingehalten, im Einzelgenehmigungsverfahren ist jedoch zu prüfen, ob besondere Arten von Ladevorgängen zu erhöhten Immissionen führen und deshalb unzulässig sind.

Da die TA Lärm unabhängig vom Bebauungsplan im Einzelgenehmigungsverfahren anzuwenden ist, verzichtet die Stadt Hildesheim auf gesonderte Festsetzungen zum Anlagenlärm.

### **3.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Aufgrund der städtebaulich begründeten weitgehenden Überbauung der Grundstücke (s. o.) wird auf die Festsetzung von Anpflanzungen auf privaten Grundstücken verzichtet. Um dennoch einen ausreichenden Anteil von Grünelementen im Planbereich zu erhalten, ist die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Eine Absicherung der Anpflanzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da sich die Verkehrsflächen im städtischen Eigentum befinden und eine Festsetzung damit ausschließlich selbstbindenden Charakter besäße. Soweit jedoch die Baumpflanzungen zum Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt auf den privaten Bauflächen herangezogen werden, ist eine Festsetzung zur Gewährleistung der Zuordnung von Ausgleich und Eingriff notwendig (Textliche Festsetzung Ziffer 6). In diesem Zusammenhang wird zur langfristigen Erhaltung der Bäume bestimmt, dass im Stammbereich eine Fläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> unversiegelt zu belassen und gegen Bodenverdichtung zu schützen ist.

### **3.8 Auswirkungen auf die Umwelt**

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits vollständig anthropogen überformt ist, wird auf die gesonderte Behandlung der Eingriffsregelung in einem Grünordnungsplan oder Fachbeitrag verzichtet. Ausgangssituation und vorbereiteter Eingriff werden im folgenden erläutert.

Das Grundstück der Volksbank Hildesheim-Leinetal eG ist bereits vollständig bebaut. Mit Ausnahme einiger Pflanzbeete von geringer Naturnähe ist das Grundstück versiegelt. Da nach der bisherigen Rechtslage eine vollständige Überbauung bzw. Versiegelung zulässig ist, wird ein Eingriff in den Naturhaushalt im rechtlichen Sinne durch den Bebauungsplan hier nicht vorbereitet.

Das im städtischen Eigentum befindliche Grundstück wird zur Zeit als Parkplatz genutzt. Die Fahrgassen sind asphaltiert, der übrige Bereich mit Schotter befestigt. Einige kleinere Flächen sind mit Ziergehölzen bepflanzt. Weiterhin finden sich zwei Birken mittleren Alters und zwei Linden mit Stammdurchmessern über 50 cm. Letztere sind grundsätzlich erhaltungswürdig, befinden sich jedoch aufgrund der Standortbedingungen in einem angegriffenen bzw. schlechten Zustand. Wegen der eingeschränkten Grundstücksabmessungen und zugunsten der angestrebten hohen Verdichtung verzichtet die Stadt Hildesheim auf eine Erhaltungsfestsetzung, so dass für die Ausgleichsbilanz von einer Beseitigung der Bäume auszugehen ist. Soweit im Bereich des Kennedydamms vorhandene Bäume beseitigt werden, sind Ersatzpflanzungen gemäß Bebauungsentwurf in erhöhter Anzahl vorgesehen. Auf eine Einbeziehung in die Bewertung des Eingriffs wird deshalb verzichtet.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vor, durch den die vorhandene Vegetation vollständig beseitigt wird. Da es sich jedoch um wenige isolierte Einzelemente ohne Biotopzusammenhang und mit geringem bis mäßigem Wert handelt, kann der Eingriff in das Schutzgut durch Anpflanzung neuer Bäume im Straßenraum ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan setzt eine Mindestzahl von 20 Bäumen fest. Nach dem Bebauungsentwurf ist die vorgesehene Anzahl jedoch deutlich höher. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im zentralen Bereich werden die nicht für Fahrbahnen in An-

spruch genommenen Flächen begrünt, so dass ein Ausgleich für die vorhandenen kleinflächigen Anpflanzungen gegeben ist.

Das Schutzgut Boden ist nur sehr gering beeinträchtigt, da die Bodenversiegelung bereits jetzt nahezu 100 % beträgt. Vor dem Hintergrund von Entsiegelungsmaßnahmen in der Pieperstraße (Baumscheiben) und der Schonung von Ressourcen an anderer Stelle durch flächensparendes Bauen im Planbereich wird auf gesonderte Maßnahmen verzichtet.

Grundwasserneubildung und Retention sind bereits sehr stark eingeschränkt. Zur Verringerung der Grundwasserentnahme an anderer Stelle und zur Entlastung der Vorfluter empfiehlt die Stadt Hildesheim nachdrücklich, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser zu nutzen. Die Abwasser- und Gebührensatzungen lassen dies zu. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, zumal die tatsächlichen Nutzungen und der mit ihnen verbundene Wasserbedarf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt sind.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Kosten entstehen für die Herstellung bzw. die Erneuerung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Die Kostenverteilung erfolgt auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. aufgrund vertraglicher Vereinbarungen.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## 7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	11.03.1991
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	15.08.1991 – 12.09.1991
erneute Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	
Bürgerversammlung	29.05.2000
Aushang	08.06.2000 – 07.07.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim,

(Pülz)

Der Rat der Stadt hat diese Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Hildesheim,

(Machens)  
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor