

Rechtsverbindlich  
Ratsblatt (LH 11): 32/93  
vom 11.08.93



## **BEGRÜNDUNG ZUR NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 199 RATSBAUHOFF**

### **1. Allgemeines**

#### **1.0 Vorbemerkung**

Der seit 1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan HM 199 "Ratsbauhof" wird mit dieser Neufassung aufgehoben.

#### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den Baublock zwischen den Straßen Am Ratsbauhof, Rathausstraße, Zingel und Schwemannstraße sowie den angrenzenden Teil der Straße Am Ratsbauhof.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung**

An der Straße Am Ratsbauhof ist ein großer öffentlicher Parkplatz vorhanden. Ein privates Grundstück wird ebenfalls als Parkplatz genutzt.

Der übrige Teil weist eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung auf. Die Erdgeschossbereiche werden fast ausschließlich als Läden genutzt. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, teilweise Praxen und Büros.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen ist auch der öffentliche Parkplatz an der Straße Am Ratsbauhof Eigentum der Stadt Hildesheim. Zur Verwirklichung der Planziele ist eine Privatisierung dieser Fläche vorgesehen.

Die restlichen Grundstücke sind Privateigentum.

#### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Kerngebiets und einer Fläche für kerngebietstypische besondere Nutzungszwecke wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

In der seit 1990 rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans HM 199 sind die heutigen Parkplätze als Flächen für den besonderen Nutzungszweck "Parkhaus und Markthalle" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. Damit sind hier keine anderen Nutzungen zulässig. Zwischenzeitlich mußte festgestellt werden, daß dieses Nutzungskonzept nicht zu realisieren ist.

Der hohe Lagewert der derzeit als Parkierungsflächen genutzten Grundstücke und der starke Entwicklungsdruck in der Innenstadt erfordern jedoch nach wie vor, diese Flächen einer lageadäquaten Nutzung zuzuführen.

Ziel der Planung ist es, dabei den betreffenden Bereich durch Bebauung in Anlehnung an die gebietstypische Blockrandstruktur städtebaulich neu zu ordnen. Dabei sind stadträumliche Gestaltungsprinzipien mit vielfältigen Nutzungsansprüchen in Einklang zu bringen. Im einzelnen dient die Planung dazu, das Parken in diesem Bereich neu zu ordnen und Raum für weitere kerngebietstypische Nutzungen zu schaffen. Dabei sollen auch Stellplätze für Reisebusse und die rückwärtige Erschließung einiger Grundstücke an der Rathausstraße und am Zingel gesichert werden. Im Bereich der Grundstücke, die bereits bebaut sind, soll ein angemessener Rahmen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung gesetzt werden.

## **3. Planinhalt**

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

#### **3.1.1 Kerngebiet**

Da das Gebiet dem Zentrum der Stadt zuzurechnen ist und es sich in seinem bebauten Teil aufgrund der vorhandenen Nutzungen schon entsprechend darstellt, ist hier die Festsetzung Kerngebiet geboten. Bei Festsetzung eines anderen Baugebietstyps, wie z. B. dem Mischgebiet, wären darüber hinaus auch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) bei fast allen Grundstücken bereits weit überschritten.

Da es ein allgemeines städtebauliches Ziel der Stadt Hildesheim ist, das Wohnen in der Innenstadt zu erhalten und zu fördern, werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses als allgemein zulässig festgesetzt (Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen). Da sich zur Zeit zahlreiche Wohnungen in den Obergeschossen befinden, wird mit dieser Festsetzung auch der bestehenden Situation Rechnung getragen.

#### **3.1.2 Kerngebiet mit Tiefgarage**

In dem Bereich, der derzeit für Parkzwecke genutzt wird, ist eine Tiefgarage mit mindestens 500 Einstellplätzen zu errichten. In den oberirdischen Geschossen werden im Sinne der Planzielsetzung Kerngebietsnutzungen gem. § 7 BauNVO zugelassen. Da mit dieser Festsetzung allein Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig wären und da innerhalb dieser Fläche ein Anteil an Wohnungen von ca. 30 % durchaus wünschenswert wäre, werden Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zugelassen (Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen).

Die Verbindung dieser Nutzungen ermöglicht an dieser Stelle eine Bebauung, die sich sowohl gestalterisch als auch funktional angemessen in den Stadtraum einfügt und dennoch alle Nutzungsansprüche gemäß der städtebaulichen Zielsetzung vereinbaren kann.

Die Festsetzung der Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, da der hohe Parkdruck in diesem Bereich der Innenstadt zu schwerwiegenden Problemen in den umliegenden Straßen führt.

Es ist nicht beabsichtigt, zusätzliche Parkplätze zu schaffen, sondern vielmehr das Parken so zu ordnen, daß der Parksuchverkehr minimiert wird und mehr Raum für kerngebietstypische Nutzungen geschaffen werden kann.

Um sicherstellen zu können, daß die Tiefgarage ihre beabsichtigte Funktion erfüllt, wird eine Mindestzahl von 500 Einstellplätzen festgesetzt. Von einer Differenzierung in öffentliche Parkplätze und/oder private Einstellplätze wird bewußt abgesehen, da zunächst die Gesamtzahl von Interesse ist. Ob und zu welchem Anteil diese Stellplätze öffentlich oder privat sein bzw. Kurzzeit- oder Dauerparkern dienen sollen, ist abhängig von einer Betrachtung der gesamten Innenstadt. Ein bestimmter Anteil an Dauerparkplätzen wird nicht auszuschließen sein, da in Einzelfällen die Verfügbarkeit des Autos gegeben sein muß (Geschäftsinhaber, Ärzte, etc.), andererseits ist ein hoher Anteil an Kurzzeitparkplätzen für die Verkaufsflächen von großer Bedeutung. Damit wird sich die Nutzung der Tiefgarage im Rahmen des vom Rat beschlossenen Innenstadtkonzepts äußeren Bedingungen anzupassen haben. Eine diesbezügliche Konkretisierung erfolgt im Grundstückskaufvertrag. Im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung wird aufgrund dieser Erwägungen auf eine differenzierte Festschreibung der Art der Stellplätze verzichtet.

Auf den Flächen für besondere Nutzungszwecke werden für die oberirdischen Geschossen kerngebietstypische Nutzungen festgesetzt. Auf detailliertere Festsetzungen wird im Interesse einer bedarfsgerechten und flexiblen Nutzbarkeit verzichtet.

So könnten z.B. Läden im Erdgeschoß die Attraktivität der Innenstadt steigern und zur Sicherung der Lebensfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt beitragen. Sie könnten einen Ausgleich schaffen für Funktionsschwächungen, die in der Vergangenheit durch das Aufkommen von Einzelhandelskonzentrationen in Gewerbegebieten entstanden sind.

Mit der Möglichkeit zur Herstellung von Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses wird einerseits dem großem Bedarf an Wohnraum in Hildesheim Rechnung getragen, andererseits wird damit auch einer Verödung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten entgegengewirkt. Von einer zwingenden Festsetzung der Wohnnutzung wird hingegen im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung abgesehen, da es ohnehin schon im Interesse der Bauherren liegt, einen gewissen Anteil von Wohnungen vorzusehen, damit ein ausreichendes Maß an sozialer Kontrolle innerhalb des Gebäudeskomplexes gewährleistet ist.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitgehend am Bestand.

Die Zahl von 3 Vollgeschossen wird zwingend festgesetzt, um eine in der Bauhöhe weitgehend einheitliche Blockrandstruktur zu sichern. Bestehende Gebäude mit geringerer oder höherer Zahl an Vollgeschossen genießen Bestandsschutz im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. Im Blockinnenbereich des Kerngebietes sowie für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck werden jeweils so viel Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt, daß die Belichtungsverhältnisse der ab dem 1. Obergeschoß vorhandenen bzw. zulässigen Wohnungen nicht unnötig beeinträchtigt werden.

Da allein mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse noch keine feste Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen besteht, ist es geboten, im Bereich des "Kerngebiets mit Tiefgarage" diesbezüglich Maximalwerte festzulegen.

Die Höhe von 110 m über NN für die dreigeschossige Bebauung orientiert sich an der Firsthöhe der vorhandenen Gebäude. Diese beträgt ca. 107 bis 109 m über NN. Dazu wird 1 m für Teile baulicher Anlagen wie Schornsteine u.ä. hinzugerechnet. Das Straßenniveau liegt bei etwa 92 m über NN, so daß ca. 18 m hohe Gebäude zulässig sind.

Die Höhe von 102 m über NN für den mit zwei Vollgeschossen bebaubaren Teilbereich entspricht der maximal erforderlichen Höhe, um ggf. die Stadtbibliothek in den geplanten Baukörper integrieren zu können.

Die Höhe von 98 m über NN für die eingeschossige Bebauung entspricht der voraussichtlich für Läden o.ä. Nutzungen erforderlichen Höhe von 6 m über dem Erdgeschoßfußboden. Da das Geländenniveau hier teilweise ca. 0,8 m unter dem Niveau der Straße Am Ratsbauhof liegt, kann die Bebauung in diesem Bereich maximal eine reale Höhe von 6,80 m erreichen.

Bezüglich der Grundflächenzahlen bleiben die Festsetzungen hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO zurück, da im Sinne der Erhaltung der Wohnqualität ein angemessener Anteil an Freiflächen zu bewahren ist.

Auch die Geschoßflächenzahlen bleiben im Sinne der Erhaltung einer angemessenen baulichen Dichte zur Sicherung der Wohnqualität hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO zurück. Bei Eckgrundstücken und besonders kleinen Parzellen ist hingegen eine höhere Geschoßflächenzahl notwendig, um hier die angestrebte dreigeschossige Bebauung erhalten bzw. ermöglichen zu können.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien, Baugrenzen und Nutzungsgrenzen bestimmt.

Um eine gestalterische Auflockerung der Fassade an der Straße Am Ratsbauhof zu ermöglichen, wird eine Ausnahmeregelung für das Zurückweichen von der festgesetzten Baulinie für jegliche Gebäudeteile bis zu 1 m auf einer Länge von maximal 20 m getroffen (Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen).

Innerhalb der Flächen für besondere Nutzungszwecke wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine weitere Ausnahmeregelung für eine Überdachung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO getroffen, um hiermit ggf. dem notwendigen Schallschutz Rechnung tragen zu können (Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen).

Innerhalb der mit Geh- und/oder Fahrrechten zu belastenden Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB konstruktiv erforderliche Bauteile wie z.B. Stützen zulässig, soweit dies mit dem Gebrauch der Geh- und/oder Fahrrechte vereinbar ist (Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung dient der Realisierung einer bedarfsgerechten baulichen Lösung und sichert dennoch den für die Allgemeinheit erforderlichen Bewegungsspielraum für Fußgänger, Reisebusse und Nutzer der vorhandenen Garagenanlagen.

Um insbesondere die Flächen für besondere Nutzungszwecke entsprechend ihrem Lagewert ausnutzen zu können, sind Stellplätze und Nebenanlagen in Geschossen unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen (Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen).

Hiervon sind die zu schützenden Flächen im Stammbereich der anzupflanzenden Bäume ausgenommen, um ein gesundes und ausreichendes Wachstum der Bäume sicherstellen zu können.

### **3.4 Bauweise**

Dem Bestand entsprechend und der historischen städtebaulichen Struktur folgend wird weitestgehend geschlossene Bauweise festgesetzt. Für ein Grundstück mit einem freistehenden Gebäude wird die offene Bauweise festgesetzt, da hier die vorhandene Situation erhalten bleiben soll und ein baulicher Anschluß an die Nachbargebäude kaum in sinnvoller Weise realisierbar wäre.

### **3.5 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen unmittelbar angrenzenden Straßen erschlossen. Durch Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert von Juni 1988 wurde bereits - aufbauend auf den Ergebnissen der Fortschreibung des Generalverkehrsplans von 1987 - nachgewiesen, daß an der Straße Am Ratsbauhof ein Parkhaus mit 600 bis 700 Stellplätzen verkehrstechnisch möglich ist. Selbst bei einer für den ungünstigsten Fall prognostizierten Zunahme des Kfz-Verkehrsaufkommens von 11,2 % bis zum Jahr 2000 ist nach Aussage des Gutachtens die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte noch ausreichend. Das Gutachten geht dabei sogar von einer Erhöhung des Stellplatzangebots durch die Tiefgarage aus. Dies ist jedoch mittlerweile nicht mehr beabsichtigt. Insgesamt ist also festzustellen, daß der durch die Tiefgarage erzeugte Verkehr im vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsnetz problemlos abgewickelt werden kann.

Zur verkehrsgerechten Anbindung der Tiefgarage wird ein Umbau der Straße Am Ratsbauhof erforderlich. Dabei werden ggf. auf der gegenüberliegenden Seite auch Teilflächen privater Grundstücke beansprucht, die demzufolge mit diesem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Zu- und Abfahrt der Tiefgarage können über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im nördlichen

Bereich der Straße Ratsbauhof angebunden werden, wobei wartende Fahrzeuge auf dem Privatgrundstück verbleiben sollen. Eine weitergehende Regelung der Zufahrt ist im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung dem Baugenehmigungsverfahren vorzubehalten.

Für Anlieferverkehr besteht von der Schwemannstraße aus die Möglichkeit zur Herstellung einer Zufahrt im Bereich der 5.00 m breiten Abstandsfläche.

Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzte Fläche dient der Schaffung von Stellplätzen für Reisebusse und der Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke an der Rathausstraße und am Zingel, die bisher über den öffentlichen Parkplatz erschlossen waren.

An der Straße Am Ratsbauhof sind an den Ecken des Baublocks Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit im Erdgeschoß festgesetzt. In Zusammenhang mit den hier festgesetzten Baulinien wird damit sichergestellt, daß selbst bei einem ggf. für Busse und große Lieferfahrzeuge erforderlichen Verkehrsflächen mit Hochbordanlagen für den Fußgängerverkehr genügend Raum bleibt und dennoch annähernd rechtwinklige Gebäudeecken entstehen, wie sie für den Innenstadtbereich typisch sind.

Eine an der Schwemannstraße vorhandene Trafostation wird mit der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in unmittelbarer Nähe getroffenen Festsetzung "Versorgungsanlage: Elektrizität" gesichert. Sofern von einem künftigen Bauherrn auf diesem Grundstück eine Verlegung der Trafostation bzw. eine Integration in ein neues Gebäude beabsichtigt wird, wären die Kosten seitens des Bauherrn zu tragen, da die vorhandene Trafostation Bestandsschutz genießt.

### 3.6 Spielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist am Margaretenweg vorhanden. Die Entfernung zu Gebäuden mit Wohnnutzung im Plangebiet beträgt maximal 250 m. Die Anrechnung dieses Spielplatzes wäre im Normalfall aufgrund § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze nicht vertretbar, da die Überquerung einer verkehrsreichen Straße - wenn auch auf einem ampelgesicherten Überweg - notwendig ist, um diesen Spielplatz zu erreichen.

Die Entwicklung zeigt aber allgemein, daß Wohnungen in Innenstädten vorwiegend von Einzelpersonen bzw. kinderlosen Paaren bewohnt werden. So wohnen auch in diesem Plangebiet zur Zeit (01.01.1993) nur 7 Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren.

Es ist abzusehen, daß im Sinne einer wirtschaftlichen und lageadäquaten Nutzung der Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck "Kerngebiet mit Tiefgarage" von den hinzukommenden Geschoßflächen nur das Dachgeschoß zu Wohnzwecken hergestellt wird. Deshalb und aufgrund der allgemeinen Tendenz, daß in Innenstadtwohnungen relativ wenig Kinder wohnen, ist hier nur mit einer sehr geringen Zunahme der Zahl der Kinder zu rechnen.

Ein zweiter Spielplatz auf der Westseite des Zingels wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand zu realisieren. Gem. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein solcher selbständiger Spielplatz nicht erschließungsbeitragsfähig. Die Stadt müßte diesen Spielplatz also letztlich allein aus Steuergeldern finanzieren. Die Maßnahme wäre daher angesichts der geringen Kinderzahl mit dem Grundsatz der sparsamen Haushaltsführung gem. § 82 Abs. 2 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in keiner Weise vereinbar.

Es besteht aber in weniger als 400 m Entfernung von den Gebietsteilen, in denen Wohnungen allgemein zulässig sind, mit dem neu geschaffenen Platz "An der Lilie" eine Möglichkeit für Kinder, auf einer Fläche von ca. 1.500 qm ungefährdet zu spielen. Hiermit wird dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder im Alter von 6-12 Jahren gem. § 5 Abs. 1 Nr. 3 des Nds. Gesetzes über Spielplätze auf andere Weise gleichwertig entsprochen. Es wird hierbei nicht beabsichtigt, das Spielangebot durch Schaukeltiere oder ähnliche Geräte zu erweitern, da dies der historischen Umgebung und dem nach strengen Gestaltungsprinzipien geschaffenen Platz nicht gerecht würde. Der vorhandene Brunnen bietet aber allein durch seine Form mit sehr niedrigem Wasserstand im Randbereich Spielmöglichkeiten, die weit über das hinausgehen, was auf üblichen öffentlichen Kinderspielplätzen angeboten werden kann. Darüber hinaus sind hier alle denkbaren Arten von Bewegungsspielen, wie Fangen, Namenhüpfen, Gummitwist und vieles andere mehr, möglich.

Obwohl an der Lilie auch der Weihnachtsmarkt und andere Veranstaltungen Platz finden und damit die Spielmöglichkeiten zeitweise eingeschränkt sind, führt die Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu dem Ergebnis, daß dem Ziel der Förderung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich der Vorrang zu geben ist, vor dem Belang einer allseits gleichen Spielplatzversorgung, zumal aufgrund der geschilderten Entwicklungstendenzen die Möglichkeit besteht, daß ein Spielplatz hier später kaum benutzt würde.

Aus allen diesen Gründen wird davon abgesehen, im Einzugsbereich dieses Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines öffentlichen Kinderspielplatzes zu schaffen.

### **3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen**

Durch die Verwirklichung des geplanten Konzepts werden insgesamt 9 mittelhochwüchsige Laubbäume im Alter von ca. 30 Jahren entfallen. Hierfür wird durch die Festsetzung von 11 neuen mittelhochwüchsigen Laubbäumen ein Ausgleich geschaffen. Diese Bäume werden zugleich für die vorhandene Wohnbebauung eine Abschirmung gegenüber der möglichen eingeschossigen aber bis zu maximal ca. 6,80 m hohen neuen Bebauung im Blockinnenbereich bieten (Ziff. 9 der textlichen Festsetzungen).

Als standortgerechte mittelhochwüchsige Laubbäume sind beispielsweise *Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie), *Sorbus intermedia* (schwedische Mehlbeere) oder *Carpinus betulus* (Hainbuche) anzusehen. Um ein gesundes und artgerechtes Wachstum der Bäume sicherzustellen, wird festgesetzt, daß mindestens 10 qm Fläche im Stammbereich unversiegelt bleiben und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen.

### **3.8 Flächen für sonstige Bepflanzungen**

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Dächer abgesehen von Glasdächern zu begrünen (Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung dient der Schaffung von Grünflächen im Blockinnenbereich im Sinne einer Verbesserung des Kleinklimas und der Gestaltung im Wohnumfeld. Die Festsetzung ist insbesondere erforderlich, da hier eine extrem große Fläche eingeschossig überbaut werden kann und solche großen zusammenhängenden Flächen bei der sonst üblichen Abdeckung mit Schweißbahnen gestalterisch sehr negativ wirken und damit die Qualität des Arbeits- und Wohnumfelds wesentlich beeinträchtigen könnten.

### **3.9 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen (Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen). Dieser Ausschuß erfolgt im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung. In allen betroffenen Teilen des Plangebiets bleibt dennoch genügend Raum, diese Anlagen, soweit notwendig, zu erstellen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Flächen im Kerngebiet abgesehen von den Flächen für besondere Nutzungszwecke zu mindestens 80 % Grünflächen sein müssen (Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen). Von der Zielsetzung her korrespondiert diese Festsetzung mit der Regelung zur Dachbegrünung (vergl. Punkt 3.8). Aufgrund der Heterogenität der Bebauung und der zahlreichen eingeschossigen baulichen Anlagen, die auch bezüglich ihrer vorhandenen Dachdeckung Bestandschutz genießen, wird hier im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung von Festsetzungen zur Dachbegrünung abgesehen und statt dessen dort wo noch unversiegelte Freiflächen größeren Umfangs vorhanden sind ein prozentualer Grünflächenwert festgesetzt.

### **3.10 Altlastenverdacht**

In dem im Bebauungsplan mit Altlastenverdacht gekennzeichneten Bereich bestand 1959 eine Tankstelle. Gemäß der bei der Stadt Hildesheim vorhandenen Unterlagen waren die entsprechenden Anlagen einschließlich der unterirdischen Tanks 1981 vollständig beseitigt. Sollten bei Baumaßnahmen dennoch Kontaminationen im Boden festgestellt werden, die mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar sind oder aufgrund derer eine Verunreinigung des Grundwassers zu befürchten wäre, so sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die festgesetzte Nutzung wird durch diese mögliche Altlast nicht in Frage gestellt.

Auf das Vorhandensein anderer Altlasten bestehen keine Hinweise.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch diesen Bebauungsplan sind insgesamt keine Verschlechterungen der Umweltbedingungen zu erwarten.

Derzeit vorhandene Bäume werden durch neue Bäume ersetzt (sh. 3.7). Vorhandene private Grünflächen werden zu einem angemessenen Anteil geschützt (sh. 3.9 Abs. 2). Die Schaffung neuer Grünflächen wird durch die zur Anpflanzung festgesetzten Flächen für Dachbegrünung gefördert (sh. 3.8).

Beeinträchtigungen der Umweltbedingungen durch den derzeit noch erheblichen Parksuchverkehr können durch Neuordnung des Parkens in diesem Quartier in Verbindung mit dem geplanten Parkleitsystem wesentlich gemindert werden.

Lärmbelastungen durch ein- und ausparkende Fahrzeuge werden von der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Kerngebiet mit Tiefgarage" künftig nur in wesentlich geringerem Maße ausgehen, da die besonders auffälligen und damit störenden Geräusche durch das Zuklappen von Autotüren und das Anlassen von Motoren kaum noch nach außen dringen werden.

Durch die bei der Erteilung der Baugenehmigung zu beachtende Vorschrift des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist in jedem Fall sichergestellt, daß von der Tiefgarage keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in deren Umgebung unzumutbar sind.

Abschließend läßt sich zu diesem Punkt feststellen, daß der ökologische Eingriff (Verlust der Bäume) langfristig ausgeglichen wird und daß für die Wohnnutzung potentiell mögliche negative Entwicklungen (Versiegelung derzeitiger privater Grünflächen) weitestgehend verhindert werden. Die mögliche Zunahme des Verkehrs auf angrenzenden Straßen ist vertretbar.

Mit diesem Plan wird für das gesamte Quartier letztlich eine Verbesserung erzielt, und es werden die Voraussetzungen für eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung geschaffen.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Kosten entstehen durch den Umbau der Straße Am Ratsbauhof.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Bereich der Straße Am Ratsbauhof können ggf. Enteignungen erforderlich werden, um einen Teil derzeit noch privater Flächen für den Straßenumbau in Anspruch nehmen zu können. Andere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht notwendig.

## **7. Verfahren**

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.03.1992
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	03.08.1992 - 28.08.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	09.10.1992 - 20.11.1992
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.12.1992 - 04.01.1993

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 09.02.1993

Im Auftrage



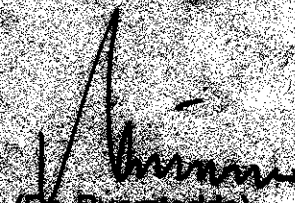
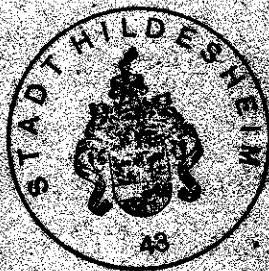
(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15.03.1993 beschlossen.

Hildesheim, den 18.03.1993



(Machens)  
Oberbürgermeister



(Dr. Buerstedde)  
Oberstadtdirektor