



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 32 „Hannoversche Straße“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	2
1.1	Lage des Plangebiets.....	2
1.2	Vorhandene Nutzung	2
1.3	Eigentumsverhältnisse	2
1.4	Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2.	Städtebauliche Zielsetzungen.....	2
3.	Planinhalt.....	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
3.3	Örtliche Bauvorschrift.....	4
3.4	Erschließung	4
4.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	5
4.1	Vorbemerkung.....	5
4.2	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	5
4.3	Immissionssituation	5
4.4	Boden und Altlasten	5
5.	Archäologie	5
6.	Finanzielle Auswirkungen	6
7.	Verfahren	6

1. Allgemeines

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer Summe weniger als 20.000 m² betragen, wird zur Vereinfachung des Verfahrens von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Innenstadt zwischen der Hannoverschen Straße, der Bernwardstraße und der Friedrichstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im Geltungsbereich der Planänderung besteht derzeit an der Ostseite eine kerngebietstypische Nutzung mit überwiegender Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen, sowie Büros, Praxen und Wohnungen in den Obergeschossen. Im südwestlichen Teil befinden sich einige Läden und in den Obergeschossen Wohnungen. Im westlichen und nordwestlichen Teil befindet sich ein brachliegendes Grundstück, ein Wohngebäude und ein Parkdeck mit ca. 120 Einstellplätzen. Die Baugrundstücke sind größtenteils zu 100% versiegelt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Planänderungsbereich sind Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Planänderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Kerngebiets wird also dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Es wird das allgemeine Ziel verfolgt, in dieser zentralen Lage in der Innenstadt langfristig eine geschlossene Blockrandbebauung mit der dazu erforderlichen städtebaulichen Dichte hinsichtlich der Geschossflächenzahlen zu ermöglichen. Dies ist derzeit nicht durchgängig möglich aufgrund verspringender Baugrenzen.

Auf dem Grundstück Hannoversche Straße 32 befindet sich derzeit ein zweigeschossiges Hintergebäude und der vordere Teil des Grundstücks stellt sich als klassische Baulücke in der vorhandenen Blockrandbebauung dar. Für die Bebauung des Vordergrundstücks wurde ein Nutzungskonzept entwickelt.

Das Hintergebäude entspricht nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, da es zweigeschossig ist und derzeit im Blockinnenbereich nur eine eingeschossige Bebauung mit maximal 4 m Höhe zulässig ist. Eine Wiedernutzung dieses Hintergebäudes ist lediglich über den Bestandsschutz möglich. Durch diese Planänderung ist eine Wiedernutzung des Erdgeschosses des Hintergebäudes im Rahmen der Festsetzungen planungsrechtlich weiterhin möglich.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird in Entsprechung zum vorhandenen Bestand wie in der Urfassung des Bebauungsplans Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Um dabei mögliche Trading-Down-Effekte zu verhindern, werden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1). Um weiterhin eine kerngebietstypische und lageadäquate Nutzungsmischung im Planänderungsbereich sicherzustellen, werden Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 im Blockinnenbereich bzw. Geschossflächenzahlen von 3,0 bis 5,0 im Blockrandbereich sowie der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss im Blockinnenbereich und drei bis fünf Geschossen im Blockrandbereich bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, die hier den städtebaulichen Charakter prägt. Um das grundsätzliche Erscheinungsbild auch bei Neubauvorhaben bewahren zu können, ist es erforderlich im Blockrandbereich verhältnismäßig hohe Geschossflächenzahlen festzusetzen, da sich durch die dreieckige Form des Baublocks und die geringe Größe der Innenhöfe zwangsläufig hohe Verhältniszahlen ergeben, wenn man den Bestand in seiner Geschossigkeit sichern will. Hierin liegen auch die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die diese Überschreitungen der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigen.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen auf 89 m über NN erfolgt im Blockinnenbereich, um sicherzustellen, dass bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss nicht noch Aufbauten entstehen, die landesrechtlich zulässig wären, weil sie keine Vollgeschosse sind. Das Geländeniveau liegt hier bei etwa 85 m über NN, so dass die zulässige Gebäudehöhe bei etwa 4 m über dem vorhandenen Gelände liegt. Diese Höhe ermöglicht sowohl eine ausreichende übliche Raumhöhe als auch den Aufbau einer funktionsgerechten Attika.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhandenen geschlossenen Blockrandbebauung entsprechend, die hier beibehalten und gesichert werden soll, wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch vordere Baulinien und hintere Baugrenzen bestimmt. Die Baulinien sichern einheitliche Baufluchten im öffentlichen Bereich, während die Baugrenzen im Blockinnenbereich einen Rahmen geben, der den Wünschen der Bauherren entsprechend ausgefüllt werden kann, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Um Fassaden durch leichte Vorsprünge besser gliedern zu können und vor Geschäften Kragdächer als Witterungsschutz für Kunden zulassen zu können, wird auf Grundlage von § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO außerdem festgesetzt, dass oberhalb der Erdgeschosse Überschreitungen der festgesetzten Baulinien zur Gliederung und Auflockerung der Fassaden um bis zu 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1 m Abstand zu den Nachbargrenzen ausnahmsweise zulässig sind. Ohne Abstand zu den seitlichen Nachbargrenzen werden dazu auch Überschreitungen der Baulinien mit Kragdächern zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss um bis zu 1 m zugelassen. Mit transparenten Kragdächern dürfen die festgesetzten Baulinien zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss um bis zu 1,50 m überschritten werden, da diese einen besseren Witterungsschutz bieten und durch ihre Transparenz das Fassadenbild weniger beeinflussen (textliche Festsetzung Nr. 3).

3.3 Örtliche Bauvorschrift

Im Blockinnenbereich werden ausschließlich Flachdächer zugelassen, die mindestens zu 70% vegetativ zu begrünen sind (örtliche Bauvorschrift Nr. 1). Mit dieser Vorschrift wird in ökologischer Hinsicht und in Sicht auf die Wohnumfeldqualität ein Ausgleich für die vollständige Überbaubarkeit der privaten Grundstücksflächen geschaffen. Die Begrüpfungspflicht beschränkt sich auf 70% der Dachflächen, um auch die Nutzung als Dachterrasse zu ermöglichen. Eine Dachbegrünung im Sinne dieser Vorschrift ist eine natürliche Pflanzendecke, die auf einem Substrat wächst, das ebenfalls mindestens 70% der Dachfläche bedeckt.

Im Plangebiet soll ein reges Geschäftsleben mit attraktiven Einzelhandelsbetrieben und ein hochwertiges innerstädtisches Wohnen erhalten bzw. entwickelt werden. Da sich Fremdwerbung auf beide Ziele nachteilig auswirkt, werden nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen. Um diese wiederum auf ein stadtgestalterisch verträgliches Maß zu begrenzen und ein Wettrüsten in Umfang und Ausdehnung zu vermeiden, werden Werbeanlagen oberhalb der Höhe der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses ausgeschlossen (örtliche Bauvorschrift Nr. 2). Die gestalterischen Anforderungen an Werbeanlagen werden in naher Zukunft durch eine örtliche Bauvorschrift für die Innenstadt der Stadt Hildesheim im Detail geregelt. Die in dieser Bebauungsplanänderung getroffenen Regelungen zu Werbeanlagen sind daher nur vorläufig und werden mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift für die Innenstadt durch deren neue und umfassendere Vorschriften ersetzt.

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Nr. 3), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.4 Erschließung

Das Gebiet ist bereits durch die Hannoversche Straße, die Friedrichstraße und die Bernwardstraße voll erschlossen. Der bestehenden Widmung und dem vorhandenen Ausbau entsprechend werden die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Fußgängerzone“ festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr werden auf den Grundstücken Stellplätze hergestellt, soweit dies sinnvoll möglich ist. Notwendige Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück oder in der Nähe nachgewiesen werden können, sollen nach der städtischen Satzung über eine Gebühr abgelöst werden können.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI).

Das Gebiet wird an die bestehenden Netze der Kabel Deutschland und der Telekom angeschlossen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vorbemerkung

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB handelt, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

Die bezüglich dieser Planung relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind in diesem Abschnitt im Folgenden berücksichtigt und dargestellt.

4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Diese Bebauungsplanänderung ermöglicht keine Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht auch schon vor dieser Änderung zulässig waren. Mit der örtlichen Bauvorschrift zur Dachbegrünung im Blockinnenbereich werden im Falle einer Neubebauung Verbesserungen für den Naturhaushalt erreicht, die sich insbesondere auf die Minderung des Regenwasserabflusses und das Kleinklima positiv auswirken.

4.3 Immissionssituation

Diese Bebauungsplanänderung hat keinen Einfluss auf die Immissionssituation, da die Festsetzung der Art der Nutzung als Kerngebiet beibehalten wird, und immissionsträchtige Vorhaben sich damit nach wie vor an den entsprechenden Richtwerten der TA-Lärm und TA-Luft zu orientieren haben.

4.4 Boden und Altlasten

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird aufgrund der früheren bzw. heutigen gewerblichen Tätigkeit im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als altlastverdächtige Fläche geführt. Schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde allerdings bislang nicht bekannt.

Sollten bei Eingriffen in den Boden (z. B. im Rahmen des Rückbaus von Gebäuden oder bei Neubauten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Archäologie

Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim gemäß § 13

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind Erdarbeiten von geeignetem archäologischen Fachpersonal zu begleiten. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Mit dieser Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Hildesheim keine Kosten.

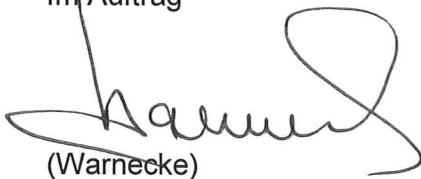
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	15.03.2010
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	30.08.2010 - 24.09.2010
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	09.02.2011 - 14.03.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.02.2011 - 21.03.2011
Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4)	16.09.2011 - 14.10.2011

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

Hildesheim, den 20.09.2011

Im Auftrag


(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.12.2011 diese Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans HM 32 „Hannoversche Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 13.12.2011


(Machens)
Oberbürgermeister

