

STADT HILDESHEIM

BEGRÜNDUNG ZUR 2. NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS HM 63 "KLÄPERHAGEN"

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Durch die 2. Neufassung des Bebauungsplans HM 63 "Kläperhagen" wird die seit dem 22.11.2000 rechtskräftige Neufassung des Bebauungsplans HM 63 "Parkhaus Kläperhagen" aufgehoben. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Plan entwickelt worden und weicht von diesem in seinem Festsetzungsgehalt nur in Teilen ab. Zum besseren Verständnis und zum Beleg für die Kontinuität der Planung wird die bisherige Begründung, soweit sie inhaltlich noch zutrifft, beibehalten. Die Änderungen werden im folgenden Text *kursiv* dargestellt und begründet.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Innenstadt Hildesheims. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den südöstlichen Abschnitt des Baublockes zwischen Kreuzstraße, Kläperhagen, Schuhstraße und Bohlweg.

1.3 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Ein Großteil des Plangebietes ist zur Zeit noch nicht bebaut. Die Nutzung erfolgt in Form eines ebenerdigen Parkplatzes. Auf dem nördlichen Flurstück 218/15, das über den Kläperhagen erschlossen wird, befinden sich ca. 70 öffentliche Stellplätze (Kurzzeitparkplätze). Südlich angrenzend auf dem unbebauten Flurstück 218/9 mit der Erschließung zur Kreuzstraße hin sind zur Zeit ca. 25 private Einstellplätze (Dauerparkplätze) untergebracht.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist im Mittel eine dreigeschossige, straßenbegleitende Bebauung mit größtenteils gewerblichen Nutzungen im EG-Bereich. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, teilweise Praxen und Büros.

Südlich an das zukünftige Parkhaus grenzt ein eingeschossiges Gebäude (Grundstück Nr. 8), das eine Gaststätte mit Außenbewirtschaftung beherbergt. Im benachbarten Gebäude befand sich bislang im Erdgeschoss ein Restaurantbetrieb.

Nördlich des Plangebietes an der Straße Kläperhagen ist eine Spielothek im Erdgeschoss untergebracht. Wohnnutzungen befinden sich in den Obergeschossen der Nachbarbebauung.

Östlich des Kläperhagen grenzt ein Parkdeck mit ca. 50 Stellplätzen an. *Südlich des Plangebietes* an der Kreuzstraße befindet sich ein Verwaltungsgebäude.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Der öffentliche Parkplatz an der Straße Kläperhagen ist Eigentum der Stadt Hildesheim.

Die übrigen Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Privatbesitz.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Hildesheim wird das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Schließung der offenen Blockstruktur im Bereich des Parkplatzes am Kläperhagen sowie in der Kreuzstraße. Dieses Ziel wird damit verbunden, den Standort als Parkierungsfläche zu sichern und das Parkierungsangebot soweit zu erhöhen, dass Parkplätze *in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen wie z.B.* am Pelizaeusplatz zurückgenommen werden können. Diese Bereiche können damit städtebaulich deutlich aufgewertet werden. Im Verlauf der Kreuzstraße, der Friesenstraße und am Pelizaeusplatz sollen Flächen für eine attraktive Radwegeverbindung gesichert werden.

Die geplanten Stellplätze sollen wegen ihrer guten fußläufigen Anbindung an die Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt ein attraktives Angebot für Kurzzeitparker sein. Sie sind durch die Nähe zu den umliegenden Wohnquartieren und den Behördenarbeitsplätzen *aber ebenfalls ein interessantes Angebot für Dauerparker. Diesem Ziel folgend sollen Kurz- und Dauerparkplätze in einem angemessenen Verhältnis eingerichtet werden.*

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan durch eine Fläche besonderer Zweckbestimmung zwingend festgesetzte Parkhaus konnte bislang nicht realisiert werden. Um nunmehr kurzfristig die geplante Erhöhung der Stellplatzzahl zu erreichen und die angestrebte Schließung des Blockstruktur zumindest in der Erdgeschoßebene zu realisieren, wurde in Abstimmung mit der Parkhausgemeinschaft Kläperhagen ein neues Nutzungskonzept entwickelt. Danach

soll der vorhandene ebenerdige Parkplatz am Kläperhagen beibehalten und durch eine darunterliegende, von der Kreuzstraße erschlossene Parkebene ergänzt werden. Auf weitere oberirdische Parkgeschosse wird verzichtet. Um dennoch den räumlichen Abschluss zum Kläperhagen zu erreichen, wird für die Obergeschosse eine Verwaltungs- oder ggf. eine Wohnnutzung angestrebt. Wegen des vergleichsweise geringen Raumbedarfs dieser Nutzungen kann der Blockinnenbereich von Bebauung freigehalten und so eine größere Freiheit für die vorhandenen Gebäude erzielt werden. Da das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in einigen Punkten nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entspricht, muss ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB ff. durchgeführt werden. Dabei werden die Planfestsetzungen so weit wie möglich vereinheitlicht und vereinfacht.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Hildesheim (gemischte Bauflächen), auf Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes und den im Bestand vorhandenen Nutzungen und dem Maß der baulichen Nutzung entsprechend (s. 1.3), wird *für den gesamten Geltungsbereich* die Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO getroffen. *Die bisherige Ausweisung einer Fläche für besondere Nutzungszwecke - hier Parkhaus – entfällt, da eine Differenzierung der Nutzungen nicht mehr erforderlich ist.*

Um die in Kerngebieten zulässige Ansiedlung, insbesondere von Spielhallen und großflächigen Vergnügungsstätten wie z. B. Diskotheken, aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden, werden zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen und der nahegelegenen schulischen Einrichtungen die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen (Nr. 1a der textlichen Festsetzungen).

Mit dem Ziel, das Wohnen in der Innenstadt zu erhalten und zu fördern, werden gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses als allgemein zulässig festgesetzt (Nr. 1b der textlichen Festsetzungen).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dient die umgebende und die für vergleichbare Innenstadtquartiere übliche Nutzungsdichte als Maßstab. So werden die in der BauNVO festgelegten Höchstwerte für Kerngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt, um eine der Lage und den Nutzungsabsichten entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird für den südlichen Plangebietsbereich mit 3 Vollgeschossen zwingend festgesetzt, um eine in der Bauhöhe weitgehend einheitliche Blockrandstruktur zur Kreuzstraße zu sichern. Die Höhenfestsetzung für das Grundstück Kläperhagen 8 wird *anstelle der bisher zwingend festgesetzten*

Zweigeschossigkeit mit 3 Vollgeschossen dem angrenzenden Bestand angeglichen; auf eine zwingende Festsetzung wird verzichtet, da diese wegen notwendiger Belichtungsöffnungen der Nachbargebäude auf absehbare Zeit nicht umsetzbar wäre. Die bestehenden Gebäude mit geringerer Zahl an Vollgeschossen bleiben uneingeschränkt zulässig.

Für die nördlich im Plangebiet liegenden Flächen wird zur Sicherung einer städtebaulich angemessenen Höhenentwicklung die Oberkante baulicher Anlagen (OK) bzw. die Traufhöhe (TH) festgelegt.

Für den nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereichs (Bereich A) wird eine Oberkante baulicher Anlagen von 85,00 m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem höchsten vorhandenen Geländeniveau. Eine Unterbauung sowie ein Parkplatz ähnlich der vorhandenen Nutzung ist damit einschließlich der zur Grundstücksentwässerung notwendigen Gefälle realisierbar. Eine oberirdische Bebauung ist jedoch ausgeschlossen, so dass sich im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan für die nördlich und westlich angrenzende vorhandene Bebauung die derzeitigen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht ändern. Da für die Fläche östlich des Gebäudes Kläperhagen 8 eine Unterbauung zugelassen wird (s. 3.3), wird analog der obigen Regelung eine Oberkante baulicher Anlagen in Höhe des derzeitigen Geländeniveaus festgesetzt.

Im südlichen Blockinnenbereich (Bereich B) wird an Stelle eines Vollgeschosses als Höchstgrenze nunmehr eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 86,30 m über NN festgesetzt. Die Belichtungsverhältnisse der ab dem 1. Obergeschoss vorhandenen bzw. zulässigen Wohnungen an der Kreuzstraße werden damit nicht beeinträchtigt, da die EG-Geschossdecke des Gebäudes Kreuzstraße 18 als Höhenmaßstab gewählt wurde. Da Teile des höhergelegenen Parkplatzniveaus in den Festsetzungsbereich einbezogen werden, werden durch die Festsetzung einer absoluten Höhe Unklarheiten hinsichtlich der Bezugsebene für Vollgeschosse vermieden.

Zur Straße Kläperhagen (Bereich C) wird eine Traufhöhe von 95 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt, die den Maßstab der vorhandenen dreigeschossigen Bebauung aufnimmt. Die neue Bebauung erreicht zur Straße Kläperhagen hin eine maximale Höhe von ca. 9,70 - 10,00 m über Geländeniveau. Damit sind ein ebenerdiges Parkgeschoss und zwei Obergeschosse realisierbar. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen differenzierten und größten Teils zwingenden Höhenfestsetzungen dienen zur Festschreibung eines konkreten Bauvorhabens, dessen Ausführung nicht mehr beabsichtigt ist; sie können in der o. g. Weise vereinfacht werden. Die städtebaulich angestrebte Schließung des Baublocks zum Kläperhagen wird damit ermöglicht, allerdings wird auf eine verbindliche Festsetzung verzichtet, um die ggf. wirtschaftlich notwendige Umsetzung in mehreren Bauabschnitten (zunächst Parkebene, später Obergeschosse) nicht zu behindern. Um jedoch zumindest in Straßenhöhe den Baublock zu schließen, wird eine durchgehende wirksame Raumkante von 2 m Höhe (Gebäude oder Wand) entlang der Straße festgesetzt (Nr. 3 der textlichen Festsetzungen). Die notwendigen Durchlässe für die Erschließung bleiben zulässig.

Die textliche Festsetzung Ziff. 2 regelt Ausnahmen von den allgemeinen Höhenfestsetzungen. Dies betrifft neben technisch erforderlichen Dachaufbauten vor

allem Anlagen zum Schallschutz wie transparente oder Lamellenüberdachungen sowie aus Sicherheitsgründen erforderliche Einfassungen von Treppenaufgängen und den Prallschutz von Stellplätzen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Entlang der bestehenden Bebauung zur Kreuzstraße und für die zukünftige *Bebauung* zur Straße Kläperhagen wird eine Baulinie festgesetzt, um für das Plangebiet eine geschlossene Blockrandbebauung zu erreichen (siehe 2.1). *Im Norden geht die Baulinie in eine Baugrenze über, um die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandsvorschriften zu ermöglichen. Die rückwärtigen Baugrenzen stellen die Freihaltung des Blockinnenbereichs sicher.* Ebenso ist die geschlossene Bauweise dem Bestand entsprechend vorgeschrieben, um die Ausbildung des Blockrandes zu sichern.

Um den beabsichtigten Ausbau eines unteren Parkgeschosses – wegen der Hanglage entspricht dies im Süden dem Erdgeschoss, im Norden dem Untergeschoss – im Bebauungsplan ausdrücklich zu verankern, wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen festgesetzt, die entlang der Flurstücksgrenzen verläuft und so eine Unterbauung der gesamten Baugebiete im Planbereich zuläßt.

3.4 Erschließung

3.4.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen unmittelbar angrenzenden Straßen Kläperhagen und Kreuzstraße erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Bohlweg in Richtung Pfaffenstieg / Schuhstraße und Kardinal-Bertram-Straße.

In der gutachterlichen Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert vom 10.07.1997 zur Leistungsfähigkeit u.a. des Knotenpunktes Kardinal-Bertram-Straße / Schuhstraße / Pfaffenstieg / Bohlweg wurde nachgewiesen, dass unter Einhaltung von Obergrenzen eine Erweiterung des Parkraumangebotes im Bereich Kläperhagen verkehrstechnisch möglich ist.

Selbst bei einer für den ungünstigsten Fall prognostizierten Zunahme des Kfz-Verkehrsaufkommens von ca. 10 % ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes noch ausreichend.

3.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Ein Teil der Kreuzstraße wird zur Sicherung der Erschließung im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

3.4.3 Zufahrten

Die Zu- und Abfahrt zur unteren Parkebene erfolgt ausschließlich über die Kreuzstraße. Aus nachbarschützenden Gründen wird in der Planzeichnung festgelegt, dass die Einfahrt einen Mindestabstand von 5 m zu den Nachbargrundstücken einhalten muss. Die obere Parkebene wird ausschließlich vom Kläperhagen her erschlossen. Die derzeitige Situation ändert sich somit nicht. Um einen ausreichenden Abstand der Zufahrten von der nördlich angrenzenden Bebauung sicher zu stellen, wird im Bereich der Baugrenze ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich durch die Aufteilung der Verkehre eine wesentliche Entlastung der Bebauung an der Kreuzstraße.

Die Erschließung der westlich des derzeitigen Parkplatzes gelegenen Hinterliegergrundstücke (Kläperhagen 7a) erfolgt auch zukünftig über Zufahrten und Fahrgassen der oberen Parkebene; die Sicherung der Überfahrtsrechte wird vertraglich zwischen den Eigentümern vereinbart. Nach eingehender Überprüfung mit dem zuständigen Brandschutzbeauftragten ist die Freihaltung einer Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge nicht erforderlich, da der zweite Rettungsweg durch Trageleitern gesichert werden kann und der Höchstabstand zur befahrbaren Straße gem. DVNBauO (Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung) eingehalten wird. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche kann entfallen. Damit ergibt sich eine größere Flexibilität für die innere Organisation des Parkplatzes bzw. auch für die spätere Überbauung am Kläperhagen (Bereich C).

3.4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen.

3.5 Spielplätze

Da es sich mit Ausnahme der Baulückenschließung an der Kreuzstraße um eine Bestandsüberplanung mit dem Ziel des Erhaltes der bestehenden Nutzungsstruktur handelt, wird auf eine Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet (§ 2 Abs. 2 Niedersächsisches Spielplatzgesetz - NSpPG - i. V. m. § 5 Abs. 3 Satz 2 NSpPG). Durch den Bebauungsplan wird *nur in geringem Umfang eine zusätzliche Wohnnutzung* ermöglicht. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der Lage der Gebäude und der Innenstadtlage des Plangebietes *hauptsächlich gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen) angesiedelt und darüber hinaus* vorwiegend Einzelpersonen bzw. kinderlose Paare einziehen werden. Aus diesen Gründen wird davon abgesehen, im Einzugsbereich des Plangebietes einen öffentlichen Kinderspielplatz auszuweisen.

3.6 Immissionen

Zur Zeit werden die unbebauten Grundstücksflächen als Parkplatzflächen genutzt, wobei die Parkplätze sowohl am Tage als auch in den Nachtstunden angefahren werden. Als Nutzungsfrequenz für die öffentlichen Stellplätze ist mit 10 *Wechseln* pro

Einstellplatz und Tag zu rechnen. Bei einer Anzahl von ca. 70 Stellplätzen und einer pro Stellplatz doppelten Fahrbewegung (An- und Abfahrt) ergeben sich Fahrzeugbewegungen allein für den öffentlichen Parkplatz von 1.400 Fahrten pro Tag und Nacht. Die Lärmbelastungen durch fließenden Verkehr sind aufgrund der von der Hauptgeschäftsstraße (Schuhstraße) abgewandten Lage und der Ausformung der Kreuzstraße und der Straße Kläperhagen derzeit gering. Allerdings weist die Verkehrssituation der Kreuzstraße zu bestimmten Tageszeiten eine höhere Frequentierung auf. Hervorgerufen wird dies durch den Anliegerverkehr und durch den Parksuchverkehr, der sich durch die bevorzugte Nähe zur Fußgängerzone entwickelt hat. Somit ist angesichts der derzeitigen Nutzungen von einer wahrnehmbaren Vorbelastung auszugehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen der Planung, insbesondere die *durch die Parkplatznutzung gegebene* Immissionsproblematik, in einem schalltechnischen Fachgutachten¹⁾ untersucht. In bezug auf *die Beurteilung von Lärmimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung* ist das Beiblatt 1 zur DIN 18005 – "Schallschutz im Städtebau" berücksichtigt worden, das einen Orientierungswert für Kerngebiete mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 55 bzw. 50 dB(A) nachts vorgibt. *Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere für den Einfluss von Verkehrslärm.*

Die Zulässigkeit der Parkplatznutzung selbst als Einzelbauvorhaben ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beurteilen. Die dabei geltenden Immissionsrichtwerte liegen mit 60 bzw. 45 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005 und sind deshalb im vorliegenden Fall maßgebend. Das Gutachten geht von einem konkreten Entwurf für die Stellplätze und ihre Erschließung aus. In der unteren Ebene sind 76 Einstellplätze (EP) mit vorwiegend Dauerparken, in der oberen 61 EP für Kurzzeitparken vorgesehen.

Das Gutachten ist bei seiner Untersuchung von einer angenommenen Maximalbelastung in der schalltechnisch ungünstigsten Situation mit einer 60 %igen Auslastung des Parkhauses ausgegangen. Als Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass *für die vorhandene Bebauung sowohl die Richtwerte der TA Lärm als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten bzw. unterschritten werden. Bei selten auftretenden Spitzenpegeln (Motor-Starten, Beschleunigen, Türeenschlagen usw.) kann es jedoch an einigen Stellen zu Überschreitungen der entsprechenden Bezugspegel kommen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass diese Ereignisse in gleicher Stärke bereits bei der derzeitigen Nutzung auftreten und somit unter Berücksichtigung der Vorbelastung als "ortsüblich" und damit in Abwägung der Belange des innerstädtischen Verkehrs gegen die des Wohnens als hinnehmbar eingestuft werden können. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind zeitliche Einschränkungen der Stellplatznutzung nicht erforderlich.*

Im Gegensatz zur vorhandenen Bebauung kann für die auf Grundlage des Bebauungsplans mögliche neue Bebauung in den Bereichen B und C wegen des geringen Abstands zum Emissionsort eine geringfügige Überschreitung der Nachtrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden, dazu kommt eine

¹⁾ Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zur 2. Neufassung des Bebauungsplans HM 63 "Parkhaus Kläperhagen", Stadt Hildesheim; Garbsen, 12.08.2002

deutliche Überschreitung des Bezugswertes für Spitzenpegel. Im Bebauungsplan wird deshalb in diesen Bereichen für Wohnnutzungen passiver Schallschutz festgesetzt. Durch das geforderte Schalldämm-Maß des Außenbauteils wird ein angemessener Innenpegel im Rauminneren bei geschlossenen Fenstern sichergestellt. Um darüber hinaus in den Nachtstunden die notwendige Raumlüftung zu gewährleisten, werden für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsöffnungen festgesetzt. Bezüglich der Einzelheiten zum passiven Schallschutz wird auf das schalltechnische Gutachten bzw. DIN 4109 verwiesen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Annahmen des Gutachtens hinsichtlich Lage und Zahl der Stellplätze, Zufahrten usw. eingehalten werden. Erforderlichenfalls sind Schallschutzmaßnahmen wie z. B. die Gestaltung der Überbauung im Bereich der Zu- und Abfahrt, die Be- und Entlüftung und die Gestaltung von Brüstungselementen darzulegen.

Durch den Bebauungsplan wird keine wesentliche Änderung des Immissionspegels aus Verkehrslärm der angrenzenden Straßen ausgelöst. Im Bereich Kläperhagen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten, an der Kreuzstraße dagegen derzeit um ca. 2–3 dB(A) überschritten. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem Bereich bereits seit langem ausgeübt wird, wird die nicht wesentliche Überschreitung der Orientierungswerte in der vorbelasteten Situation als hinnehmbar eingestuft. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf Grund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel Lärmpegelbereich IV bzw. V vorliegt und nach DIN 4109 passiver Schallschutz zu fordern ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, da die bauaufsichtlichen Vorschriften unabhängig vom Bauleitplan gelten.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die 2. Neufassung des Bebauungsplans HM 63 "Kläperhagen" bereitet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keinen zusätzlichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor. Eine erneute Abwägung ist nicht erforderlich, ebenso wenig eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3b UVPG (11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 UVPG.

4.1.1 Beschreibung der Biotoptypen im Bebauungsplangebiet

Grundlage für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen bildet der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie herausgegeben wird. Die Erfassung erfolgte im Juni 1999 durch eine Geländekartierung des Landschaftsplanungsbüros Heimer + Herbstreit.

Die Biotoptypen bzw. die Vegetationsstrukturen werden im folgenden zusammenfassend für die einzelnen im Bebauungsplangebiet liegenden Flurstücke beschrieben.

Flurstück 218/9

Diese Fläche, die als Parkplatz genutzt wird, ist mit einem durchlässigen Schottermaterial befestigt. Die Randbereiche sind mit einer ca. 1 m breiten halb-

ruderalen Gras- und Staudenflur bewachsen. Ein ca. 10 m langer und 1 m breiter Streifen dieser Flur gliedert darüber hinaus die Parkfläche im östlichen Bereich (insgesamt ca. 80 m²).

Flurstück 218/10

Die Fläche ist durch verschiedene Materialien (Asphalt, Verbundpflaster) nahezu vollständig versiegelt. Nur im Randbereich zum Flurstück 218/9 hin ist ein schmaler, ca. 30 cm breiter Streifen mit baum- und strauchartiger Vegetation vorhanden (4 m²). Die vier Bäume (Berg-Ahorn) in diesem Gehölzstreifen haben Stammumfänge von 50 cm (3 St.) und 80 cm (1 St.).

Flurstück 218/11

Die Flächen des Flurstückes 218/11 sind größtenteils bebaut. Die Freiflächen (Hinterhof, Außenanlage der Gaststätte) sind vollständig versiegelt.

Flurstück 218/15

Die große Parkplatzfläche, die zu diesem Flurstück gehört, wird von 5 Vegetationsbereichen begleitet bzw. strukturiert.

- Die Parkplatzfläche wird im zentralen Bereich von 3 Platanen mit Stammumfängen von 130 cm, 120 cm und 75 cm gegliedert. Die Stämme werden jeweils von einer Baumscheibe mit einem Durchmesser von 130 cm umgeben.
- Der nördliche Randbereich des Parkplatzes wird durch eine Zierstrauchpflanzung strukturiert. Die Grundfläche beträgt ca. 70 m².
- Am südlichen Parkplatzrand ist eine Böschung vorhanden, auf der Ziersträucher in lückiger Anordnung gepflanzt sind. Diese Pflanzung ist durchsetzt mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur. Die Vegetationsfläche hat eine Größe von ca. 60 m². Des weiteren stehen auf der Böschung zwei Robinien mit einem Stammumfang von jeweils 120 cm.
- Östlich von der Böschung schließt sich ein ca. 130 m² großes Ruderalgebüsch mit verschiedenen Arten (Waldrebe, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Berg-Ahorn) an.
- Unmittelbar nördlich der Außenanlagen der Gaststätte Limmerick ist eine Zierstrauchpflanzung (ca. 10 m²) vorhanden. Inmitten dieser Pflanzung steht ein Ginkgo-Baum (Stammumfang 20 cm).

Die restlichen Flächen des Parkplatzes sind vollständig versiegelt (Verbundpflaster).

4.1.2 Eingriffsbewertung und Methodik

Durch die geplante bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet "Kläperhagen" ergeben sich folgende Konfliktsituationen:

1. Verlust von Vegetation
2. Verlust von Offenbodenbereichen durch Versiegelung

Um den Eingriff bewerten und den Kompensationsbedarf ermitteln zu können, wurde die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bau-

leitplanung", die vom Niedersächsischen Städtetag 1996 herausgegeben wurde, herangezogen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird rechnerisch über die Zuordnung von Biotopflächenwerten durchgeführt. Grundlage für die Biotopflächenwerte sind die in der Arbeitshilfe genannten Werteinstufungen für die einzelnen Biotoptypen.

Der Verlust von Offenbodenbereichen durch Versiegelung wird über den Biotopflächenwert mit erfasst. So geht z. B. der unversiegelte Parkplatz aus Schottermaterial mit einem Wertfaktor 1 in die Bilanzierung mit ein.

4.1.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zeigt Tabelle 1 (siehe Anlage). Es wird deutlich, dass die geplanten Grünstrukturen den Eingriff nicht ausgleichen können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1321 Punkten.

Im Bebauungsplangebiet selbst sind aufgrund des Flächenmangels, mit Ausnahme einer Dachbegrünung *für flach geneigte Dächer*, keine weiteren Kompensationsmaßnahmen möglich. *Zur Vereinheitlichung wird die Festsetzung zur Dachbegrünung auf den gesamten Plangeltungsbereich ausgedehnt. Vorhandene Flachdächer genießen Bestandsschutz.*

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind im angrenzenden städtischen Umfeld vorzusehen. Die verbleibende Kompensation aus dem B-Plan Kläperhagen wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert *und dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahme selbst, die Pflanzung von Bäumen im Verlauf der Schuhstraße, ist inzwischen bereits realisiert worden.*

5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Da der Plangebietsbereich bereits ausreichend erschlossen ist und die Bebauung einschließlich der notwendigen zusätzlichen Verkehrsflächen durch Privatinvestitionen finanziert wird, entstehen der Stadt Hildesheim keine Kosten im Sinne von § 123 ff. BauGB.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Bauleitplanung verursachte bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht notwendig.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

(§2. Abs. 1 BauGB)

Unterrichtung und Erörterung

(§ 3 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Erneute öffentliche Auslegung

(§ 3 Abs. 3 BauGB)

Satzungsbeschluss

(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Bekanntmachung

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

Hildesheim, 08.10.2002

Stadt Hildesheim

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag

(Pülz)

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

(Machens)

Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)

Oberstadtdirektor