



Stadt Hildesheim

Begründung zum Bebauungsplan HM 43 „Hohnsenhof“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

1	Allgemeines	2
1.1	Vorbemerkung	2
1.2	Lage des Gebiets und vorhandene Nutzung im Plangebiet.....	2
1.3	Eigentumsverhältnisse.....	2
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
1.5	Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsrahmenplan	3
2	Städtebauliche Zielsetzung	3
3	Planinhalt	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Erschließung.....	8
3.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Dachbegrünung	8
4	Auswirkungen auf die Umwelt	9
4.1	Verkehrslärm und Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur	10
4.2	Altlasten.....	10
4.3	Archäologie und Denkmalschutz	10
4.4	Ergebnis der faunistischen Untersuchung und Artenschutzfestsetzungen (Fledermaus, Bluthänfling, Girlitz, Star und potentielle Totholzkäfer	12
5	Finanzielle Auswirkungen	13
6	Verfahren	14

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf eine Umweltprüfung verzichtet werden, wenn eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Das Plangebiet umfasst zwei Geltungsbereiche (Geltungsbereiche A und B). Zusammen ergibt sich eine Fläche von gut 7.000 m². Der Geltungsbereich B ist bislang durch die Festsetzungen des Bebauungsplans HM 244 „Renatastraße“ geregelt, der hier i.W. ein großzügiges Baufenster sowie einen Leitungsrechtsbereich vorsieht. Eine Erhöhung des bislang zulässigen Versiegelungsgrades durch dieses Bebauungsplanverfahren ist nicht vorgesehen. Bei dem Geltungsbereich A handelt es sich bislang um einen bereits bebauten ungeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Durch diesen Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs A erstmalig geregelt und begrenzt. Der Anteil der hier bislang nach § 34 BauGB zulässigen Versiegelung erhöht sich insofern nicht. Diese Bebauungsplanaufstellung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als der angegebenen Größe, so dass von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan HM 43 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Aufgrund des Baum- bzw. Laubgehölzbestandes im bisherigen hinteren Gartenbereich der Grundstücke im Geltungsbereich A wurde jedoch ein faunistischer Fachbeitrag erstellt, um eventuellen Artenschutzrechtlichen Belangen hinreichend gerecht werden zu können.

1.2 Lage des Gebiets und vorhandene Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hildesheim Mitte/Neustadt. Es besteht aus zwei Teilbereichen (siehe Geltungsbereiche A und B). Der östliche Bereich beinhaltet Flächen an der Ecke Renatastraße – Hohnsen, d.h. in exponierter Lage auf der Westseite der Kreuzung Goschentor. Dieser Teilbereich wird im Norden und Osten von den Verkehrsflächen der Renatastraße und des Hohnsens, im Westen vom Gelände des Bildungscampus und im Süden von einem Grundstück der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG sowie dem Grundstück, auf dem sich die Außenstelle des Niedersächsischen Landesinstituts für schulische Qualitätsentwicklung befindet, begrenzt. Nordwestlich davon liegen die denkmalgeschützten Wallanlagen im unmittelbaren Sichtbereich und östlich der Kreuzung Goschentor befinden sich von der Hochschule für Angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) genutzte Gebäude. Dieser östliche Geltungsbereich an der Ecke „Goschentor“ ist bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut, denen im hinteren Bereich eine begrünte Gartenfläche zugeordnet ist.

Der zweite bzw. westliche Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Klinik-Parkplatz an der Renatastraße. In dessen direkter Umgebung befinden sich somit - neben Wallanlagen und Bildungscampus - der HAWK-Campus sowie Wohnnutzungen. Hier gilt momentan der rechtsverbindlichen Bebauungspläne HM 244 sowie die Örtliche Bauvorschrift HM 244 „Renatastraße“ aus dem Jahr 2017. Der Bebauungsplan HM 244 umfasst die Fläche des Klinik-Parkplatzes und setzt für diese ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dieser Bereich stellt sich vor dem Hintergrund der mit dem Bebauungsplan HM 244 „Renatastraße“ an dieser Stelle gegebenen Bebauungsmöglichkeiten als bislang ungenutzte, von baulichen Anlagen freigehaltene Brachfläche dar. Faktisch ist hier weiterhin eine Parkplatzfläche.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet sind in privatem Eigentum, wobei die Eigentümer hier gemeinschaftlich handeln, so dass man quasi davon sprechen kann, dass der Investor den Zugriff auf sämtliche Flächen habe. In diesem Sinne wird im Weiteren nur von dem Investor gesprochen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm ¹⁾ (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm ²⁾ (RROP) des Landkreises Hildesheim als „Oberzentrum“ eingestuft.

Gemäß LROP sollen die verdichteten Regionen mit ihren Zentren ihre Potentiale und Funktionen nutzen und ausbauen. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf zentrale Orte und vorhandene Siedlungsgebiete konzentriert werden. Auch im RROP wird der Stadt Hildesheim als Oberzentrum u.a. die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugesprochen. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe soll sich, basierend auf den Prinzipien des RROP „Nachhaltigkeit und dezentrale Konzentration“, vorrangig auf bauleitplanerisch gesicherten Flächen sowie auf geeigneten Brachflächen vollziehen. Die künftige Siedlungsentwicklung muss der zentralörtlichen Gliederung entsprechen (vgl. 2.2, RROP). Die Abgrenzung des Zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Hildesheim ist in Karte 1 des RROP dargestellt. Der Planänderungsbereich ist dort vollständig als „Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. durch Bauleitplanung abgesicherter Bereich“ dargestellt. Dies entspricht auch den Darstellungen und der Zieleausrichtung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2020 der Stadt Hildesheim (2007) und analog des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans somit nicht entgegen.

1.5 Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsrahmenplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind die Flächen innerhalb des Plangebiets überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) somit entsprochen.

Der Planänderungsbereich befindet sich in keinem der im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim (2014) genannten Schutzgebiete. Außerdem gehört der Planänderungsbereich nicht zu den dargestellten Gebieten, in denen bauleitplanerische Vorhaben in besonderem Maße die Zielvorstellungen des Naturschutzes berühren können (vgl. Kapitel 6.4.2 Landschaftsrahmenplan) und ist ebenso nicht als zum Erhalt und zur Entwicklung strukturreicher Grün- und Parkanlagen mit hohem Erlebniswert und großer Artenvielfalt (vgl. Kapitel 6.3.5-1 Landschaftsrahmenplan) im Landschaftsrahmenplan enthalten. Somit liegt mit der Änderung des Bebauungsplans kein Zielkonflikt zu den o.g. Planwerken vor.

2 Städtebauliche Zielsetzung

Anlass

Für den Geltungsbereich A wird seitens eines Investors eine Neubebauung überwiegend zur Wohnnutzung mit ergänzender Gastronomie sowie eventuell einem Bäcker, Büros und sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen angestrebt. Aufgrund der exponierten und städtebaulich bedeutsamen Lage, aber auch der Flächengröße des Plangebiets, soll zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche bzw. architektonische Betonung an dieser Ecksituation durchaus sinnvoll.

Der räumlichen Lage und angestrebten Nutzung entsprechend soll im Geltungsbereich A als ein „Urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6a BauGB entwickelt werden. Nach der Zweckbestim-

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen; Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378); zurzeit läuft ein Änderungs- bzw. Fortschreibungsverfahren

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 02.11.2016 (inkl. 1. Änderung vom 07.10.2019)

mung dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss im Gegensatz zu Mischgebieten nicht gleichwertig sein. Der Gebietstyp bietet somit eine hohe Flexibilität bei der Zusammensetzung der einzelnen Nutzungsarten, mit dem fokussierten Ziel zur Förderung des innerstädtischen und verdichteten Wohnungsbaues. Zudem wird im Sinne der Leitlinie für Bebauungsplanfestsetzungen für Ökologie, Umweltschutz und Klimaschutz angestrebt, insbesondere Vorgaben zur Durchgrünung der Außenwohnbereiche (d.h. Pflanzgebote) sowie zum Themenkomplex Dachbegrünung zu machen. Im Rahmen des Verfahrens soll zudem ein Mietwohnungsanteil für sozialen Wohnungsbau in Höhe von 20 Prozent definiert werden.

Für den Geltungsbereich B, d.h. die Flächen des ehemaligen Klinikumparkplatzes wird ebenfalls eine Festsetzung als MU angestrebt, allerdings soll hier in diesem Kontext für den Teilbereich am Goschentor vorrangig ein Ergänzungsstandort zur Abbildung der notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr dargestellt werden. Durch diese Option wird für das Grundstück an der Ecke „Goschentor“ eine sowohl nachhaltige als auch wirtschaftlich tragfähige Bebaubarkeit geschaffen. Durch die Verlagerung der Flächen für den ruhenden Verkehr lässt sich eine dem Standort gerecht werdende hohe städtebauliche und architektonische Gestaltungsvielfalt und Nutzungsdichte umsetzen, da eine unmittelbare Flächenkonkurrenz vermieden werden kann.

Es bietet sich die Chance bei Betrachtung eines leicht weiter gefassten Umgriffs an der Renatastraße und mittels eines Mobilitätskonzeptes in diesem Bereich den Modal-Split zugunsten des Fahrradverkehrs und des ÖPNV zu verändern, was mit einer Minderung des KFZ-Verkehrs einherginge. Diese Chance soll im Rahmen einer parallel entstehenden Örtlichen Bauvorschrift genutzt werden. Ergänzend sollen mittels dieser örtlichen Bauvorschrift auch Festlegungen zur Gestaltung aus städtebaulichen Gründen, jedoch auch insbesondere im Hinblick und aus Rücksicht auf die umliegenden Denkmäler erfolgen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden. Einerseits sollen ausreichend Festsetzungen getroffen werden, um die gewünschte städtebauliche Figur sicherstellen und Beeinträchtigungen der Umgebung zu vermeiden, es soll jedoch andererseits mindestens in Teilbereichen eine möglichst hohe Flexibilität erhalten bleiben.

Es wird beabsichtigt weitergehende Aspekte in einem parallel mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Ziel und Zweck

Ziel und Zweck der Planung des Bebauungsplans HM 43 „Hohnsenhof“: ist die Entwicklung eines durchgrünten Urbanen Gebiets im Sinne des § 6 a BauNVO an der Kreuzung Goschentor und Entwicklung eines Bereiches im Plangebiet zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Erschließung verkehrliche der Flächen erfolgt über die bereits bestehenden Straßen.

Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche sollen im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung auch mit Blick auf die angrenzend bestehenden Nutzungen und vorhandenen Bauten zeitgemäß im Rahmen einer möglichst ressourcenschonenden Innenentwicklung und deshalb mit der jeweils angebrachten Verdichtungsintensität (im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden) berücksichtigt sowie anhand der entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden.

Obwohl die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, hier insbesondere die Artenschutzrechtlichen Aspekte, aufgezeigt und ausgeglichen.

3 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Lage und des Anlasses für beide Geltungsbereiche A und B als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Der Geltungsbereich A, d.h. das Urbane Gebiet MU1 dient dem Wohnen, - vor dem Hintergrund der umliegend befindlichen HAWK-Campi bzw. Einrichtungen - insbesondere auch Studentischem Wohnen, sowie aufgrund der Lage der Unterbringung von Büro- und Geschäftsräumen, Schank- und Speisewirtschaften sowie kleineren Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss hierbei nicht gleichgewichtig sein.

Aufgrund der beabsichtigten inhaltlichen Ausrichtung sind im Urbanen Gebiet MU1 allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Aufgrund der Lage mit umgebenden Hochschulnutzungen sowie einer Grundschule und Kita sowie im Hinblick auf umgebende Wohnnutzungen gilt es einige Nutzungen hier gezielt zum Schutz auszuschließen. Jedoch aufgrund der Lagegunst an der Kreuzung Goschentor sollten einige Nutzungen, wie z.B. kleinere Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten hier ermöglicht werden. Daher sollen im Urbanen Gebiet MU1 Einzelhandelsbetriebe sowie Fachgeschäfte und Fachmärkte ohne zentrenrelevante Sortimente (gem. Sortimentsliste Einzelhandelskonzept für die Stadt Hildesheim) ausschließlich im Erdgeschoss und bis zu einer Größe von maximal 400 m² Verkaufsfläche hier ausnahmsweise zulässig sein, wobei die Nahversorgungsrelevante Sortimente als Ausnahme im Einzelfall zulässig sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden hier ebenfalls lediglich ausnahmsweise gesehen.

Entsprechend der Ansiedlungsmatrix des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hildesheim (S. 100 EH-Konzept) handelt es sich beim Geltungsbereich A um eine siedlungsstrukturell integrierte Lage. Da die Möglichkeiten bezüglich Fläche und Sortiment an dieser Stelle größer wären, wurde der Weg der Einschränkung der Verkaufsfläche gewählt. Entsprechend der Lage, zur Belebung des öffentlichen Raums und zum Schutz des Zentrums wird eine Einzelhandelsnutzung hier auf die Erdgeschossflächen zum Goschentor hin begrenzt. Eine Öffnung der Flächen in den oberen Geschossen ist daher hier nicht sinnvoll. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollten hier jedoch aufgrund der zentralen Lage ausnahmsweise zulässig sein. Gemäß Einzelhandelskonzept ist jedoch hier eine Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% erforderlich.

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept ist anzunehmen, dass konstant 26% der Haushalte einkommensschwach sind (vgl. S. 49 Wohnraumversorgungskonzept). Daraus abgeleitet sollen in Neubaugebieten als Orientierungsgröße 20% geförderter Wohnraum sein (vgl. Sitzungsvorlage 19/170). Daher erfolgt die Festsetzung, dass im Urbanen Gebiet MU1 Ge-

bäude nur errichtet werden dürfen, wenn mindestens 20 % der für Wohnungen und/oder studentisches Wohnen verwendeten Geschossfläche des Gebäudes, jedoch mindestens eine Wohnfläche von 600 qm, mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

Da das Urbane Gebiet MU 2 im Wesentlichen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des MU1 dienen soll erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Im MU2 ist daher eine Gemeinschaftsstellplatzanlage und /oder ein Parkhaus allgemein zulässig. Auf diese Weise ließe sich der ruhende Verkehr, je nach Bedarfsmenge hier auch in die Höhe stapeln. Um beispielsweise in einem entstehenden Parkhaus ergänzend auch die Möglichkeit für Büroräume oder Ähnliches bieten zu können und somit eine nachhaltige Entwicklungsperspektive für dieses Grundstück zu bieten, werden zudem die unter Ziffer 1 a) der textlichen Festsetzungen für das MU 1 aufgeführten Nutzungen hier ausnahmsweise zugelassen. Dies kann zudem den Anreiz bieten mit Mobilitätskonzepten den Stellplatzbedarf zu senken.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO üblicher Weise in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen, sind hingegen hier in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 aufgrund der Lage, insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen für Studierende und Kinder (Grundschule, Kita, Hochschule etc.), auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier wesentlich auch durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl definiert. An der Ecke Goschentor kann eine bauliche Betonung erfolgen, so dass hier sowohl eine höhere GFZ, als auch mehr Vollgeschosse zugelassen werden sollen/können. Die gewählte GRZ liegt insgesamt mit 0,6 bewusst unterhalb der durch §17 BauNVO definierten Obergrenze für urbane Gebiete.

Die Höhe baulicher Anlagen wurde bewusst im Sinne eines Angebotsbebauungsplans als großzügiger Rahmen festgelegt. Eine Begrenzung ist allerdings auch insbesondere im Hinblick auf die umgebenden Denkmäler notwendig. So ist innerhalb des Geltungsbereichs B angrenzend an die eingeschossige ehemalige Pathologie aus städtebaulicher Sicht maximal eine Gebäudehöhe von 15 m sowie maximal drei Vollgeschosse verträglich, um nicht unverhältnismäßig und erdrückend zu wirken. Wohingegen am Hohnsen gegenüber des gut 23 m hohen Denkmals, d.h. im Geltungsbereich A durchaus höhere Gebäude vorstellbar sind. Allerdings kann die vordere zur Straße hin orientierte Gebäudekante eine gewisse Höhe nicht überschreiten, damit ein harmonisches Straßenbild entsteht und die angrenzenden Denkmäler noch hinreichend optisch wirken können. Daher wurden hier verschiedene Baufelder insbesondere für rückversetzte mögliche Staffelgeschosse festgesetzt mit entsprechenden maximalen Gebäudehöhen. Hierbei ist eine Betonung der Ecksituation angestrebt. Staffelgeschosse sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ihre Position ist allerdings im Hinblick auf die umgebenden bestandsbauten und insbesondere die Einzeldenkmäler und ihren Umgebungsschutz so zu definieren, dass ein städtebaulich verträgliches Orts- und Straßenbild erzeugt wird und Konflikte vermieden werden. Auch die differenzierten Höhenfestsetzungen (max. Gebäudehöhen etc.) erfolgen vor diesem Hintergrund. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind zu messen zwischen der obersten Attika und der mittleren an das Gebäude angrenzende natürlichen Geländehöhe.

Bezüglich der zusätzlichen, über die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausgehenden Staffelgeschosse wurde daher im MU 2 eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Verbunden mit der Bedingung, dass sie von der Straßenseite zurückgesetzt und nicht auf Höhe des westlich angrenzenden Flurstücks 820/0 der Flur 48 (ehemalige Pathologie) verortet werden und mit dem Denkmalschutz (Umgebungsschutz) im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild vereinbar sind. Im MU 1 sind zusätzliche Staffelgeschosse in den Baufeldern, in denen hierfür die maximalen Gebäudehöhen mit 21 m und 18,5 m festgelegt sind zulässig, sofern sie in Relation zur optisch relevanten vorderen, straßenseitigen Gebäudekante räumlich hinreichend zurückgesetzt sind und bezüglich des äußeren Gesamterscheinungsbildes des Gebäudes als optisch nicht relevant wahrnehmbar, deutlich in den Hintergrund treten. Der Abstand des Staffelgeschosses von der straßenzugewandten Fassade muss hierbei lotrecht gemessen mindestens der Höhe des Staffelgeschosses entsprechen. Die Kubatur sowie Gestaltung des Gesamtgebäudes muss zudem mit dem Denkmalschutz vereinbar sein.

Um mögliche Staffelgeschosse in ihren Ausmaßen zudem dennoch auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzen zu können, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche, die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen in den straßenseitig orientierten Baufeldern an der Ostseite des MU 1 ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten wie beispielsweise Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Aufzugsmaschinenräume, oder Lüftungstechnikanlagen um maximal 2,5 m überschritten werden, sofern diese durch ihre Gestaltung optisch deutlich in den Hintergrund treten und im Kontext des Gesamtgebäudes mit dem Denkmalschutz (Umgebungsschutz) im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild vereinbar sind.

Alle diese Festsetzungen wurden so gewählt, dass ein möglichst großzügiger Rahmen entsteht um die gestalterischen Optionen nicht zu sehr einzuschränken und auch perspektivische Veränderungen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung möglichst zu umfassen. Allerdings sind die konkreten Hochbauentwürfe eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim abzustimmen insbesondere im Hinblick auf ihre äußere Gestaltung und Wirkung. Hierzu wird in der parallel entwickelten ÖBV HM 43 bezüglich der Gestaltung ebenfalls ein Rahmen gesteckt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird im MU 1 im Sinne eines Angebotsbebauungsplans eine abweichende Bauweise festgesetzt, die jedoch offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt, entspricht. Im MU 2 wird in Anbetracht der Bereichslänge, die nicht 50 m übersteigt, die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese entsprechen den bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabstand von 3 m bzw. berücksichtigen bestehende Leitungsrechte im Sinne einer Konfliktvermeidung. Zudem werden im MU 1 kleine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definiert, um einerseits den Gestaltungsspielraum für diese exponierte Lage möglichst offen zu halten und andererseits dem Grundstückszuschnitt und der Ecksituation geschuldete Nachteile bezüglich der Entwicklung einer angemessenen und ansprechenden Gebäudestruktur auszugleichen. Gleichzeitig soll ein grundlegender Rahmen im Hinblick auf das entstehende Orts- und Straßenbild abgesichert werden, weswegen die Überschreitungsmöglichkeiten eher gering definiert wurden. Bei derartigen Überschreitungen sollte es überdies, insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen welche hierfür zu einem Teil genutzt werden können, zu keinen Problemen bei der Abbildung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände kommen.

3.4 Erschließung

Alle Grundstücke sind bereits erschlossen.

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser und Gas erfolgt aus dem vorhandenen Netz der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG (EVI).

Regenwasser und Schmutzwasser werden analog der Bestandssituation behandelt:

Das östliche Plangebiet mit den Grundstücken Renatastraße 1b und 2 entwässert wie bisher in die Mischwasserkanalisation der Renatastraße. Ca. 20 m weiter westlich von der Renatastraße 2 endet die öffentliche Abwasseranlage.

Das westliche Plangebiet mit dem ehemaligen Klinik-Parkplatz und der ehemaligen Pathologie entwässert das anfallende Abwasser im Trennsystem in Richtung Süden in die Regenwasserkanalisation bzw. Schmutzwasserkanalisation der Weingärten.

Inwieweit der Boden versickerungsfähig ist, wurde im Rahmen dieses Verfahrens nicht untersucht. Es ist daher seitens der Bauherren zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern kann. Mit dem Bauantrag ist auch ein Entwässerungsantrag zu stellen. Je nach Abwasseranfall und Entwässerungsvariante kann hierbei ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes erforderlich werden.

Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher seitens des Bauherrn zu gewährleisten, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

3.5 Private Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten, Baumpflanzungen, Außenbeleuchtung und Dachbegrünung

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans soll der Leitlinie für Bebauungsplanfestsetzungen für Ökologie, Umweltschutz und Klimaschutz Rechnung getragen werden, indem u.A. eine Durchgrünung des Gebietes angestrebt wird. Dies soll auch durch die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen auf den privaten Baugrundstücken geschehen. Es wird daher festgesetzt, dass je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden, um das Wachstum des Baumes nicht zu beeinträchtigen oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m³ Wurzelraum angelegt werden.

Ebenfalls aus kleinklimatischen und städtebaulichen Gründen wird eine Durchgrünung der Stellplatzflächen festgesetzt. Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer Laubbaum (Stammumfang 18/20 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen ebenfalls aus dem oben genannten Gründen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Dachbegrünung ist nicht nur schön anzusehen, sondern bringt auch einige Vorteile mit sich: Verbesserte Wärmedämmung im Winter, Einsparung von Energiekosten, Hitzeschild im Sommer, erhöhter Schallschutz durch eine gute Schallabsorption der Vegetation. Begrünte Dächer bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Speziell extensive Dachbegrünungen schaffen einen ökologischen Ausgleich, der für den Natur- und Artenschutz von großer Bedeutung ist. Begrünte Dächer speichern einen großen Teil des Regenwassers und geben dieses erst nach und nach durch Verdunstung wieder an die Umgebung ab. Sie tragen zur Verbesserung der Luftqualität und zur Verringerung des CO₂-Anteils in der Luft bei. Sie leisten somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Besonders bei starken Regenfällen stellt die Spei-

cherung von Regenwasser zudem eine wichtige Funktion zur Entlastung der städtischen Kanalisation dar. Die Festsetzung von Dachbegrünung beruht somit neben stadtgestalterischen Aspekten und der Berücksichtigung des Zeitgeistes auch auf ökologischen und kleinklimatischen Gründen. Daher wird festgesetzt, dass die Flächen von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 15° hier extensiv zu begrünen sind. In diesem Fall wird daher die Festsetzung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis maximal 15° mit extensiver Dachbegrünung im gesamten Plangebiet gewählt. Die Substratstärke hat bei der extensiven Dachbegrünung hier mindestens bei 10 cm zu liegen. Hierdurch soll zum einen gewährleistet werden, dass die statische d.h. baukonstruktive und somit auch finanzielle Belastung für die Bauherren in einem leistbaren Rahmen gehalten bzw. ein auch wirtschaftlich angemessener Rahmen nicht überschritten wird und andererseits der stadtgestalterische, kleinklimatische und ökologische Effekt durch eine substantielle Begrünung und Wasserspeicherung etc. ausreichend gegeben ist. Zudem besteht im Hinblick auf den Nutzen für Insekten zumindest bei Insekten, die sich nicht durch überwinterte Eier etc. fortpflanzen, sondern sich eingraben, bei geringeren Substratstärken die erhöhte Gefahr des Erfrierens im Winter. Dies wäre bei einer Festsetzung, die unter anderem Insekten dienen soll widersinnig. Da die Verwendung regenerativer Energien grundsätzlich begrüßt wird. Um auch die Qualität der extensiven Dachbegrünung beeinflussen im Hinblick auf die Pflanzen in einem gewissen Rahmen garantieren zu können wird zudem definiert, dass eine Saatmischung gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. – FLL, DIN 18917, zu verwenden ist und die Gesamt-Samenaufwandmenge ca. 5 g/qm betragen muss.

Um eine räumliche und optische Trennung zur nördlich an Geltungsbereich B angrenzenden Renatastraße zu erreichen, wird auf der Pflanzfläche eine freiwachsende Strauchreihe oder Schnitthecke festgesetzt. Sie wird auch für Insekten sowie die Avifauna, kleinklimatisch und wassertechnisch einen Nutzen haben, dient aber hier vorwiegend dem Zweck der städtebaulichen Gliederung, was zudem im Hinblick auf das Straßenbild hin zu den Wallanlagen sinnvoll erscheint. An der Westseite des Geltungsbereichs B wird eine Schnitthecke festgesetzt als Gliederungselement im Hinblick auf eine Eingrünung einer möglichen Sammelstellplatzfläche, als auch bezüglich der ehemaligen Pathologie.

Innerhalb der Pflanzfläche P3 wird die Anpflanzung und Erhaltung eines 1 m breiten Blühstreifens mit einer Blümmischung aus regionstypischem Saatgut festgesetzt. Dieser fördert nicht nur die lokale Biodiversität, sondern dient ebenfalls der städtebaulichen Strukturierung der Flächen und ist zudem im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und der Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (Insektenschutzgesetz). Zur Vermeidung von unnötiger Lichtverschmutzung sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig. Eine differenzierte Festsetzung hierzu erscheint bei den beabsichtigten Nutzungen sowie im Hinblick auf die räumliche Situation hier nicht angebracht. Daher wird auf eine weitergehende Regulierung verzichtet.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei diesem Verfahren ist weder mit erheblichen Umweltauswirkungen noch mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu rechnen. Die Größe der voraussichtlich versiegelbaren Fläche soll sich, im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht, nicht bzw. mindestens nicht nennenswert erhöhen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht soll daher abgesehen werden.

Allerdings galt es im Rahmen dieses Verfahrens anlassbezogen einige Themenbereiche näher zu beleuchten und gutachterlich untersuchen zu lassen. Konkret handelt es sich um die Themen Verkehrslärm/Schall und Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur. Zudem galt es den artenschutzrechtlichen Bestand und Ausgleichsbedarf zu ermitteln und ggf. durch das Verfahren auftretende artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden oder auszugleichen. Daher wurden für diese drei Themenbereiche entsprechende fachgutachterliche Untersu-

chungen beauftragt. Die Ergebnisse sowie eventuellen Auswirkungen auf die Bebauungsplanfestsetzungen sind den entsprechenden Unterkapiteln zu entnehmen.

Zudem wird im Folgenden aus gegebenem Anlass hier auf die Themenbereiche Altlasten, Archäologie und Denkmalschutz ebenfalls in Form von Unterkapiteln kurz eingegangen.

4.1 Verkehrslärm und Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur

Da im Osten des Plangebiets die Straße „Hohnsen“ verläuft und das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet ist, galt es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgesetzt werden. Zudem sollte auch sichergestellt werden, dass die umgebend vorhandenen Wohnnutzungen durch beabsichtigte Nutzungen innerhalb des Plangebietes z.B. Unterbringung von ruhendem Verkehr ebenfalls keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden. Daher wurde zu diesem Bebauungsplan ein Schalltechnisches Gutachten vom Büro AMT Ingenieurgesellschaft mbH in Isernhagen erarbeitet. Insbesondere der Geltungsbereich A ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Normenreihe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen § 2).

Für den Fall, dass im Geltungsbereich B tatsächlich ein Parkhaus entstehen sollte, sind die resultierenden Schall- und Luftschadstoffbelastungen im Hinblick auf die einzuhaltenden Grenz- und Orientierungswerte sowie den Schutz der angrenzenden Nutzungen im Rahmen der Hochbauplanung zu ermitteln und gutachterlich im Bauantragsverfahren nachzuweisen (Schall und Licht).

Neben der Beleuchtung des Themenkomplexes Schall, galt es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch sicherzustellen, dass die umgebend vorhandene Infrastruktur leistungsfähig genug ist, die erzeugten Verkehre abzuwickeln. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung vom Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH in Hannover durchgeführt. Diese Untersuchung hat unter Berücksichtigung der Verkehrsströme im Prognosezustand die Verkehrsqualität für die Kreuzung Hohnsen / Annenstraße / Goschentor / Renatastraße ermittelt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl in der vor- als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV-Stufe C) erreicht werden wird. Folglich ist der Knotenpunkt auch unter Berücksichtigung der Prognoseverkehrszunahme als leistungsfähig einzustufen.

4.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Flächen, die aufgrund ehemals ausgeübter branchenüblicher Tätigkeiten im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim als „eingeschränkt altlastenrelevant“ geführt werden. Die gesamte Ausdehnung der betroffenen Flächen kann dem Altlastenkataster der Stadt Hildesheim entnommen werden. Auch beim Abbruch vorhandener Gebäude und Parkplatzflächen ist ggf. mit Schadstoffbelastungen zu rechnen. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutz- bzw. Abfallbehörde der Stadt Hildesheim zu beteiligen. Ein entsprechender Hinweis wurde daher in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Aufgrund der Nähe zu mehreren bekannten archäologischen Fundstellen im Umfeld des Plangebietes, die Bodendenkmale aus dem Mittelalter und der Neuzeit aufzeigen (Fundstellen 204 und 260), handelt es sich um archäologische Verdachtsflächen, d.h. bei Erdarbeiten ist es möglich, dass Funde und / oder Befunde auftreten. In den bereits größtenteils überbauten und versiegelten Bereichen ist es zwar wenig wahrscheinlich, dass sich noch archäologische Funde oder Befunde erhalten haben. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde

(Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 14 NDSchG) gelten und Erdarbeiten gemäß § 13 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen, um sicherzustellen, dass archäologische Funde und Befunde in diesem Bereich vor ihrer Zerstörung im Rahmen einer Ausgrabung sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Die für die Bodeneingriffe notwendige denkmalrechtliche Genehmigung wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung der Funde und Befunde nach anerkannten Standards sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Maschineneinsatz sind hierbei vom Antragssteller zu tragen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Denkmalschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Sinne des Denkmalschutzes ist es, das historische Erscheinungsbild von Denkmälern zu erhalten. Hierzu kann es auch notwendig sein, das Umfeld eines Baudenkmales in der Weise zu sichern, dass das Denkmal mit seiner gestaltenden Wirkung in die Umgebung ausstrahlen kann und die Umgebung daher insoweit auch auf die ortsbildprägende Wirkung eines Denkmals Rücksicht zu nehmen hat. Dies soll im vorliegenden Fall insbesondere durch die parallel erarbeitete Örtliche Bauvorschrift im Hinblick auf die Gestaltung erfolgen. Im Bebauungsplan selbst sind insbesondere die Höhenfestsetzungen auch unter Berücksichtigung des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes formuliert worden, denn geschützt ist nicht nur das Denkmal selbst in seinem Bestand und Zustand. Vielmehr kann ein Denkmal auch durch Bauvorhaben in seiner näheren Umgebung beeinträchtigt werden, was zur Unzulässigkeit solcher Vorhaben führen kann (Umgebungsschutz).

Denkmalrechtlich unterliegen Neu- und Umbauten in beiden zu beurteilenden Geltungsbereichen dieses Bebauungsplans dem Umgebungsschutz. Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen in der Umgebung eines Baudenkmales Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10, Abs. 1, 4 NDSchG sind bauliche und gestalterische Maßnahmen in beiden Geltungsbereichen A und B denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Dazu zählt auch die Errichtung und Anlage von Stellplätzen. Maßnahmen auf den Grundstücken sind daher frühzeitig, in jedem Fall vor Einreichen eines Bauantrags, mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Zu beurteilen sind konkret die Areale des Geltungsbereichs A und B:

- Direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich B befindet sich das Baudenkmal Renatastraße 10 (ehemalige Pathologie des städtischen Krankenhauses). Das Gebäude ist als Einzeldenkmal gem. § 3.2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ausgewiesen. Die geschichtliche Zuordnung des auf dem Grundstück befindlichen Baudenkmales zum ehemaligen städtischen Krankenhaus wurde bereits im Rahmen des B-Plan-Verfahrens HM 304 beschrieben.
- Innerhalb des Geltungsbereichs B sind insbesondere die Abstände zum westlich benachbarten Denkmal abhängig vom Bauvolumen relevant sowie die Gebäudehöhe. Letzte wurde hier mit Blick auf die ehemalige Pathologie auf maximal 3 Vollgeschosse beschränkt – zudem wurden die Staffelgeschosse in den rückwärtigen Bereich außerhalb des direkten Sichteinflusses zur ehem. Pathologie definiert. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 15 Meter festgesetzt.

Die Anlage von Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen wäre auf dem Grundstück der ehemaligen Pathologie insbesondere aufgrund der räumlichen Verhältnisse auf dem Grundstück, aus städtebaulicher Sicht sowie denkmalschutzfachlich stärker zu reglementieren. Der östlich angrenzende Geltungsbereich B dieses Bebauungsplanes ist als Gemeinschaftsstell-

platzfläche bzw. auch für ein Parkhaus eventuell mit Büro vorgesehen. Auf dieser Fläche befindet sich seit Jahrzehnten eine Sammelstellplatzanlage (ehemaliger Stellplatz des Klinikums). Sollte auf dieser Fläche eine Gemeinschaftsstellplatzanlage bestehen bleiben, wird dies bei einer Eingrünung durch eine Hecke als städtebaulich zuträglich erachtet. Der optische Eindruck kann sich dann, im Gegensatz zu dem der letzten Jahrzehnte, lediglich - im Hinblick auf die angedachte Eingrünung - verbessern. Eine Verschlechterung träte nicht ein. Entsprechend sind die Festsetzungen für das MU2 erfolgt. Beim Bau einer Parkpalette oder eines Parkhauses hingegen wäre die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes dieses Gebäudes eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Aufgrund der Eingeschossigkeit der ehemaligen Pathologie werden für die angrenzende Fläche für die städtebauliche Verträglichkeit maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem bislang gültigen Bebauungsplan HM 244 „Renatastraße“. Entsprechend wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bereich des Geltungsbereichs A liegt geschichtlich betrachtet außerhalb der mittelalterlichen Stadt mit seinen spätmittelalterlichen und neuzeitlichen Befestigungsanlagen. Nördlich des Areals befanden sich das Goschentor (mittelalterlicher Torturm) und der Zimmerplatz, auf dem einst die Hölzer für die innerstädtischen Fachwerkbauten zugeschnitten wurden. Die heute bestehenden Grundstücke im Geltungsbereich A wurden in der Zeit nach 1870 sukzessiv bebaut. Aus dem 19. Jahrhundert hat sich hier noch Bausubstanz erhalten, die jedoch nicht als Denkmal ausgewiesen ist. In der unmittelbaren und näheren Umgebung befinden sich jedoch folgende eingetragene Bau- und Kulturdenkmäler:

- Nördlich der Kehr wiederwall
- Östlich die ehemalige evangelische Volksschule, heute HAWK, Hohnsen 1
- Südöstlich die ehemalige Baugewerkschule, heute HAWK, Hohnsen 2

Bauliche Maßnahmen in diesem Geltungsbereich sind im Rahmen des Umgebungsschutzes nach § 8 NDSchG zu beurteilen. Sie sind nach § 10 Abs. 1, 4 NDSchG denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Es gelten die gleichen Anforderungen an die den Denkmälern zugewandten Fassaden was Baumaterialien, Farben und Stellplätze anbelangt, wie für das westliche Areal.

Begründung für die Genehmigungsvorbehalte sind hier:

§ 8 NDSchG stellt Anforderungen an die Gestaltung von Anlagen in der Nachbarschaft von Baudenkmalen. Anlagen, die auf das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken können, müssen in Kubatur, Größe, Form und gestalterischen Einzelheiten auf das benachbarte Denkmal Rücksicht nehmen. Vorhaben in der Umgebung eines Baudenkmal haben demnach den Maßstab einzuhalten, den das Denkmal gesetzt hat. Sie dürfen es nicht erdrücken, verdrängen oder übertönen und die gebotene Achtung gegenüber den Werten erkennen lassen, die das Denkmal verkörpert. Bei baulichen Veränderungen in den Geltungsbereichen ist daher die Denkmalschutzbehörde frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

In diesem Sinne sind auch bereits die Festsetzungen zu den Baufenstern, den maximalen Gebäudehöhen sowie den Staffelgeschossen getroffen.

Die wichtigen notwendigen Festlegungen zu insbesondere Farbgebung und Materialien, die optisch wahrnehmbar sind, können formalrechtlich nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden. Daher erfolgen hierzu Festlegungen im Rahmen der parallel entwickelten Örtlichen Bauvorschrift HM 43 „Hohnsenhof/Renatastraße“.

4.4 Ergebnis der faunistischen Untersuchung und Artenschutzfestsetzungen (Fledermaus, Bluthänfling, Girlitz, Star und potentielle Totholzkäfer

Faunistischer Bestand

Im Zuge der Bestanderfassung (Stand 2021) konnten im Plangebiet insgesamt zwei als mindestens gefährdet eingestufte Vogelarten brütend im Gebiet festgestellt werden (je 1 Brutpaar von Star und Bluthänfling). Durch die Aktualisierung der Roten Liste für Brutvögel im Jahr 2022 ist nun ebenfalls der Nachweis über ein brütendes Girlitzpaar planungsrelevant. Für den Verlust des Brutplatzes soll demnach ein Ausgleich für 3 Brutpaare geschaffen werden.

Weiterhin werden durch das Vorhaben 2 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna sowie 2 potentielle Fortpflanzungsstätten von Totholzkäfern entfernt. Für den Verlust soll demnach ein Ausgleich geschaffen werden.

Maßnahmenplanung/Artenschutzfestsetzungen

Vermeidungsmaßnahmen sind immer einem Eingriff mit dadurch bedingten Ausgleichsmaßnahmen vorzuziehen.

Um eine Störung der Avifauna während der Brutsaison zu vermeiden, sind daher sämtliche Baumaßnahmen außerhalb der Brutsaison (01.03.-30.09.) durchzuführen.

Vor Abriss der Gebäude sind diese hinsichtlich ihres Besatzes auf Mauersegler und Fledermäusen zu kontrollieren. Für Fledermäuse werden entsprechend den Festsetzungen des B-Plans HM 244 „Renatastraße“ Ersatzquartiere in Form von 2 Fledermauskästen an den Neubauten vorgesehen. Sofern ein Besatz auf Mauersegler bestätigt wird, kann ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

Um einen potentiellen Verlust der Fortpflanzungsstätte von Totholzkäfern zu vermeiden, wird der Stamm der alten Apfelbäume bodennah abgesägt und an einem sonnigen Standort auf dem Grundstück Renatastraße 12 ausgelegt. Die Fortpflanzungsstätte bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten somit nicht ein.

Weiterhin ist innerhalb des Plangebietes die Neupflanzung von Bäumen vorgesehen. Für die Neupflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbaumarten (empfohlen: Winterlinde „*Tilia cordata*.“) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Durch die Maßnahme kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten insbesondere der Avifauna vermieden werden.

Für den Verlust des Brutplatzes von Bluthänfling und Girlitz wird innerhalb der Geltungsbereiche C und D eine insgesamt ca. 305 m² große Hecke mit einem 1-2 m tiefen Krautsaum entwickelt. Die Hecke ist aus heimischen Arten gemäß der Gehölzliste anzulegen. Für den Krautsaum ist regionales Saatgut zu verwenden. Die Mahd des Krautsaums erfolgt im Herbst (Oktober/November) jeweils alle 3 Jahre. Dabei ist jeweils nur 50% der Fläche zu mähen. Die andere Hälfte bleibt bestehen. Regelmäßiger Wechsel der zu mähenden Seite.

Das von der Bachstelze als Brutplatz genutzte Gebäude geht durch die Planung verloren. Um den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszugleichen, sollen Nistkästen aufgehängt werden. Diese sollen jedoch der als gefährdet eingestufte Art Star zugutekommen, da die Art Bachstelze selbst als ungefährdet auf der Rote Liste geführt wird. Demnach werden für den Verlust des Brutplatzes von einem Starenpaar am geplanten Neubau 6 Nistkästen mit Kotbrettern vorgesehen. Die Nistkästen sind 3-4 m Höhe mit einer Ausrichtung nach Südosten oder Osten anzubringen. Ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Kästen ist nicht erforderlich.

5 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18.05.2021 -18.06.2021
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18.05.2021 -14.06.2021
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	03.07.2023 - 14.08.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.07.2023 - 14.08.2023
Betroffenenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	19.09.2023 - 05.10.2023

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

Hildesheim, 09.11.2023

Im Auftrage

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.12.2023 den Bebauungsplan HM 43 „Hohnsenhof“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 07.03.2024

.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

(L.S.)