



BEGRÜNDUNG zur 3. Änderung des Bebauungsplans HO 27 „Lübecker Straße“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.0	Vorbemerkung	2
1.1	Lage des Planänderungsgebiets	2
1.2	Vorhandene Nutzung	2
1.3	Eigentumsverhältnisse	2
1.4	Ziele der Raumordnung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
2.	Städtebauliche Zielsetzungen	3
3.	Wesentliche Aussagen vorliegender Gutachten	4
3.1	Schalltechnisches Gutachten	4
3.2	Landschaftsplanerisches Gutachten	4
4.	Planinhalt	5
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4	Geschossflächenzahl und Staffelgeschosse	6
4.5	Nebenanlagen.....	6
5.	Erschließung	6
6.	Auswirkungen auf die Umwelt	6
6.1	Schallschutz.....	7
6.2	Altlasten, Bodendenkmale und Kampfmittel.....	8
6.3	Erschütterungen.....	9
6.4	Bäume und Artenschutz.....	9
7.	Finanzielle Auswirkungen	11
8.	Verfahren	12

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Bei dem Planänderungsgebiet handelt es sich um ein einzelnes Grundstück. Auf dem Grundstück befindet sich im östlichen Bereich ein Mehrfamiliengebäude. Es wird nun durch den Eigentümer bzw. einen Investor angestrebt, weiteren Wohnraum auf dem Grundstück zu schaffen, hier konkret Wohnraum, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden soll. Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung.

In der derzeit geltenden Neufassung des Bebauungsplans HO 27 „Timotheushöhe“ (rechtsverbindlich seit 28.09.1994) ist für das Planänderungsgebiet ein begrenztes Baufeld im östlichen Bereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die bisherige Festlegung zur Art der Nutzung für dieses Grundstück lautet Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude für Senioren“. Dies ist etwas zu eng gefasst und soll ohne die einschränkende Zweckbestimmung festgesetzt werden. Ziel und Zweck der Planung ist daher die Erweiterung der baulichen Nutzung und der Art der Nutzung für ein Wohngebiet. Die durch diese Bebauungsplanänderung überdeckten Teilbereiche des bislang geltenden Bebauungsplans werden durch diese Änderung aufgehoben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5.300 m². Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird daher formal verzichtet. Da die künftig mögliche Erhöhung der Versiegelung in Relation zur bisherigen möglichen Versiegelung auf dem Grundstück jedoch nicht unwesentlich ist, sind die Eingriffe in den Naturhaushalt dennoch auszugleichen. Daher wurde ein Landschaftspflegerisches Gutachten zu dieser Bebauungsplanänderung erstellt, welches die Bilanzierung und den Ausgleich beleuchtet und die Festsetzungen teilweise konkretisiert.

1.1 Lage des Planänderungsgebiets

Das Planänderungsgebiet liegt im Hildesheimer Stadtteil Marienburger Höhe nördlich des Samelson-Campus und in direkter Nähe südwestlich des Bühler-Campus. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich eine Bahnstrecke, jenseits derer westlich die Anlage der St- Ansgar Kinder- und Jugendhilfe verortet ist. Östlich und nördlich an das Grundstück in der Lübecker Straße angrenzend sowie im weiteren südlichen Verlauf der Lübecker Straße findet sich Wohnbebauung. Direkt entlang der östlichen Grenze verläuft ein Fuß- und Radweg. Der Planänderungsbereich umfasst das Grundstück Lübecker Straße 10, d.h. konkret die Flurstücke 42/401 und 42/542.

1.2 Vorhandene Nutzung

An der Ostseite des Planänderungsgebiets befindet sich straßenbegleitend ein bestehender Mehrfamilienhaus-Gebäudekomplex. An der Westseite des Grundstücks hin zur Bahnlinie ist ein bestehender Gehölzstreifen- Zwischen diesem und dem Bestandsgebäude befindet sich bislang eine Grünfläche bzw. i.W. Rasenfläche. Die Erschließung ist bereits gesichert.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist in Privatbesitz der gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünanlagen sind bereits, ihrer Funktion entsprechend ausgebaut, vorhanden und stehen im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Ziele der Raumordnung

Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (RROP)

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (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 Wohnstätten“ 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. Dies entspricht auch den Darstellungen und der Zieleausrichtung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2020 der Stadt Hildesheim.

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

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird mit der geplanten Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. des Bereichs für den geförderten Wohnungsbau somit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Anlass

Aufgrund eines stetig wachsenden Wohnraumbedarfs steht die Stadt Hildesheim vor der Herausforderung, ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. Um den benötigten Wohnbedarf zu decken, ist hier eine Nachverdichtung in zweiter Reihe beabsichtigt. Durch das Schaffen von Wohnraum soll der Standort Hildesheim als Oberzentrum gestärkt und die Bevölkerungszahl sowie die Altersstruktur stabilisiert werden.

Ziel und Zweck

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung der baulichen Nutzung und der Art der Nutzung für ein Wohngebiet. Grundsätzlich soll hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs sollen weitere Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, ermöglicht werden. Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Schaffung von Flächen für Wohnraum soll in einem städtebaulich verträglichen Maß im Zuge der Ergänzung des angrenzenden Wohngebiets erreicht werden. Die unterschiedlichen Wohnansprüche sollen grundsätzlich zeitgemäß im Rahmen einer möglichst ressourcenschonenden Innenentwicklung und deshalb mit der jeweils angebrachten Verdichtungsintensität (im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden) berücksichtigt und mit entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen ermöglicht werden. Die zusätzliche Bodeninanspruchnahme soll in diesem konkreten Fall im Sinne der „Leitlinie für Bebauungsplanfestsetzungen für Ökologie, Umweltschutz und Klimaschutz“ jedoch möglichst gering gehalten werden. Daher sollen die Orientierungswerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) trotz Nachverdichtung hier unterschritten werden. Konkret wird daher die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.

Einige bestehende und städtebaulich sinnvolle Gehölzstrukturen sollen zudem im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung durch Erhaltungsfestsetzung gesichert und durch weitere Pflanzgebote ergänzt werden.

3. Wesentliche Aussagen vorliegender Gutachten

Insbesondere durch die Lage des Planänderungsgebietes unmittelbar an einer Schienenstrecke sowie durch die geplante Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Planänderungsgebietes galt es die Verträglichkeit der geplanten Entwicklung schalltechnisch begutachten zu lassen. Daher wurde ein Schalltechnisches Gutachten zu diesem Verfahren erstellt.

Zudem musste der Eingriff, der durch die zusätzliche Bodeninanspruchnahme entsteht bilanziert und der Ausgleich ermittelt werden. Auch artenschutzrechtliche Thematiken waren zu beleuchten. Daher wurde zu diesem Verfahren auch ein Landschaftsplanerisches Gutachten erstellt.

3.1 Schalltechnisches Gutachten

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft GeräuscheRechner PartG mbB, Hildesheim vom Dezember 2023 sind im neuen Baugebiet teilweise Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Schienenverkehr sowie die geplanten Stellplätze zu erwarten. Daher werden nach den Vorgaben des Gutachtens Lärmpegelbereiche in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Mit Einhaltung der Anforderungen für Umfassungsbauteile gemäß DIN 4109-1 (2018), dem Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme sowie der Grundrissorientierung für die schutzbedürftigen Räume können gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse in Bezug auf den Schienenverkehrslärm im Planänderungsgebiet erreicht werden. Die durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel liegen tags und nachts unterhalb der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die geplanten Stellplätze im Norden des Planänderungsgebiets werden an den maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel prognostiziert, die sicher unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen. Voraussetzung dafür ist, dass an der Nordseite des Planänderungsgebiets eine nach Norden sowie zu den Seiten geschlossene Carportanlage errichtet wird.

Durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz kann im Planänderungsgebiet ein ausreichender Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen sichergestellt und die beabsichtigten Nutzungen realisiert werden.

3.2 Landschaftsplanerisches Gutachten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die in dem Landschaftsplanerischen Gutachten dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für den dann noch erforderlichen Ausgleich ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 13a Absatz 2 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglichte größere Inanspruchnahme von Boden soll ausgeglichen werden. Daher werden nach den Empfehlungen des Gutachtens Pflanzmaßnahmen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Diese sind unter Punkt 5.2 genauer erläutert.

Eine überschlägige Umweltprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien hat zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die zusätzliche Versiegelung, der kleinflächige Verlust von Gehölzbeständen sowie von festgesetzten Bäumen kann durch die geplanten Pflanzmaßnahmen in vollem Umfang kompensiert werden.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

(Ziffern 1 der textlichen Festsetzungen)

Dem Ziel der Planung folgend werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und als Allgemeines Wohngebiet mit gefördertem Wohnungsbau festzusetzen ist hier folgerichtig, gebietsverträglich und nachhaltig.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter zu schützen und die vorhandenen Strukturen zu stärken (textliche Festsetzung § 1 b); Tankstellen sind auch aufgrund der Verkehrserzeugung am Standort nicht geeignet. Gartenbaubetriebe sind in dieser innerörtlichen Lage nicht geeignet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Planänderungsgebiet. Es weist ein von Süden nach Norden verlaufendes Geländegefälle auf. Die Höhenlage beträgt zwischen ca. 93,67 m über NN im Norden und ca. 96,92 m über NN im Süden.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird als Maß der baulichen Nutzung konkret eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt. Unter Beachtung der Leitlinie für Bebauungsplanfestsetzungen für Ökologie, Umweltschutz und Klimaschutz der Stadt Hildesheim sowie im Sinne einer verträglichen Weiterentwicklung des Stadtteils an dieser Stelle, werden in den Allgemeinen Wohngebieten die Obergrenzen des § 17 BauNVO sowohl bezüglich der gewählten GRZ als auch GFZ bewusst unterschritten.

Die Bebauung soll die sich im Osten anschließende Nutzung vor Schienenlärm schützen. Daher sind für das westliche Baufeld zwingend 3 Vollgeschosse festgesetzt und für das östliche Baufeld, als Übergang zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung 2 bis 3 Vollgeschosse.

Im westlichen Baufeld dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.

Überschreitungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie sind unzulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung steht. Des Weiteren dienen Grünflächen der Kühlung des Mikroklimas sowie der lokalen Durchgrünung, Gestaltung und Gliederung des Gebiets. Um nachhaltige Energieformen dennoch zu fördern, stehen die Dachflächen (aufgeständert) für die Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Verfügung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um möglichst große Gestaltungsspielräume zu ermöglichen und da hier Mehrfamilienhäuser bestehen bzw. entstehen werden, wird in den allgemeinen Wohngebieten die abweichende Bauweise festgesetzt. Hierdurch können die städtebaulich gewünschten Baustrukturen entstehen. Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Besonderheit, dass die Gebäudelänge keiner Beschränkung unterliegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese entsprechen einerseits den bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabstand von 3 m, andererseits werden aber auch größere Grenzabstände von bis zu 8 m festgesetzt um den Charakter einer offenen Bebauung zu unterstreichen und im Sinne einer Konfliktvermeidung angemessene Abstände zu angrenzenden Nutzungen zu schaffen.

4.4 Geschossflächenzahl und Staffelgeschosse

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung nur unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. In den Allgemeinen Wohngebieten werden diese hier bewusst unterschritten (siehe hierzu „Maß der baulichen Nutzung“). Im Sinne einer Begrenzung der Höhenentwicklung sowie auch des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Umgebung, wird zusätzlich festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Über die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinausgehende Staffelgeschosse sind unzulässig, damit hier nicht mehr als die städtebaulich gewünschte und als verträglich eingestufte Anzahl an Geschossen entstehen kann.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen ab einer Größe von 10 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Dies betrifft hier nur den Abstand zum östlich verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück vollflächig zu begrünen, mit Ausnahme von notwendigen Wegen und Zugängen. Somit soll den stadtgestalterischen Zielsetzungen genüge getan werden im Hinblick auf Gliederung und Eingrünung sowie das vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbare Orts- bzw. Straßenbild. Zudem ist die entstehende Begrünung auch unter ökologischen Aspekten grundsätzlich als wertvoll einzustufen.

5. Erschließung

Das Planänderungsgebiet ist für den Kraftverkehr über die Lübecker Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Durch diese Bebauungsplanänderung und die hier getroffenen Festsetzungen ist eine leichte Erhöhung der Verkehre zu erwarten. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Planänderungsgebiet geordnet abzuleiten.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der ausreichend dimensionierten angrenzenden öffentlichen Straßenräume. Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu schaffen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht direkt an eine öffentliche Straße angrenzen, sind verpflichtet, ihre Entsorgungsbehältnisse (z.B. Abfallbehälter, DSD Säcke etc.) und Entsorgungsgüter (z.B. Sperrgut etc.) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen.

Das Planänderungsgebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Träger der Strom- und Gasversorgung ist die Energieversorgung Hildesheim (EVI) GmbH & Co. KG.

Zusammenfassend ist hier festzuhalten, dass das Planänderungsgebiet bereits erschlossen ist.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a erfolgt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Um insbesondere der mit dieser Bebauungsplanänderung einhergehenden Neuinanspruchnahme von Boden Rechnung zu tragen, sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt

ausgeglichen werden. Die Bestandsaufnahme sowie die Berechnung des Ausgleichs wurden in einer Eingriffsbilanzierung des Landschaftsplanerischen Gutachtens dargelegt. Die getroffenen Pflanzgebote werden durch dieses Gutachten konkretisiert.

6.1 Schallschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Ingenieurgesellschaft GeräuscheRechner PartG mbB erstellt.

Nördlich, östlich und südöstlich des Planänderungsgebiets schließen Wohngebiete mit überwiegend Einfamilien- oder Reihenhäusern an. Im Westen des Planänderungsgebiets grenzt unmittelbar die Bahnstrecke 1773, welche zwischen Hildesheim Ost und Groß-Düngen verkehrt, an. Westlich davon liegt das Gelände der Elisabeth-von-Rantzau-Schule und der Schule St. Ansgar. Im Nordosten des Planänderungsgebiets liegt der Bühler Campus der Universität Hildesheim.

In dem vorliegenden Gutachten werden die immissionsrelevanten Geräuschquellen im Untersuchungsraum, die auf das Planänderungsgebiet einwirken (Schienen- und Straßenverkehr) und vom Planänderungsgebiet ausgehen (v. a. Stellplätze), untersucht. Für die vom Planänderungsgebiet ausgehenden Geräuschimmissionen wird betrachtet, ob durch die Stellplatzanordnung die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft beeinträchtigt werden. Geräuschimmissionen im Planänderungsgebiet, die von Stellplätzen am Bühler Campus der Universität Hildesheim sowie an der Förderschule St. Ansgar bzw. der Elisabeth-von-Rantzau-Schule ausgehen, wurden in dem Gutachten nicht berücksichtigt. Diese Stellplätze liegen nicht in unmittelbarer Nähe des Planänderungsgebiets und sind durch Bestandsbebauung abgeschirmt, so dass von dort ausgehende wesentliche Beeinträchtigungen im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind die Wohngebiete östlich und nördlich des Planänderungsgebiets als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Für diese Gebiete wird, entsprechend ihrer Eigenart, der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unterstellt.

Schienenverkehr

Die Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr überschreiten in Teilen des Planänderungsgebiets die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 um bis zu 16 dB(A) am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und um bis zu 21 dB(A) in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr). Es sind deshalb Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Diese hohe Geräuschbelastung ist darauf zurückzuführen, dass eine schutzbedürftige Nutzung an eine bestehende Geräuschquelle heranrückt. Nachdem auf dem Grundstück Lübecker Straße 10 bislang ein Mindestabstand von rund 50 m zu den Gleisen bestanden hat, halbiert sich dieser zukünftig auf ca. 25 m.

Straßenverkehr

Die durch den Straßenverkehr verursachten Geräuschimmissionen an den bestehenden und geplanten Gebäuden im Planänderungsgebiet liegen tags und nachts unterhalb der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005.

Stellplätze

Die Geräuschimmissionen der geplanten Stellplätze im Planänderungsgebiet unterschreiten tags und nachts an den maßgeblichen Immissionsorten den Immissionsrichtwert der TA Lärm. Das gilt auch für kurzzeitige Geräuschspitzen. Voraussetzung ist allerdings, dass eine Carport- oder Garagenanlage mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände errichtet wird. Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Aus dem Gutachten gehen zudem folgende empfohlenen **Maßnahmen** hervor:

- Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume:
Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind auf der zu den Hauptgeräuschquellen abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen, um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen (hier: Anordnung an den Ost-Fassaden).
- Baulicher Schallschutz zur Schalldämmung der Außenbauteile:
Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz gegenüber dem Verkehrslärm die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 (2018) auszugestalten. Die Berechnung und Auslegung der Schalldämm-Maße erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung auf Grundlage der DIN 4109-2 (2018) und ist entsprechend nachzuweisen.
- Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme in Schlafräumen:
Zur Sicherstellung eines ungestörten Schlafes wird eine ausreichende Belüftung für die Schlafräume (inkl. Gäste- und Kinderzimmer) empfohlen, indem für diese schutzbedürftigen Räume an Fassaden mit 45 dB(A) oder mehr schallgedämmte Lüftungssysteme oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. besondere Fensterkonstruktionen oder Fassadengestaltung) vorgesehen werden sollten.
- Anordnung der Außenwohnbereiche
Es ist mindestens ein mit Gebäuden baulich verbundener Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Seite der Gebäude (hier: Ost-Fassade) anzuordnen.

Es wurden entsprechend dieser Empfehlungen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Von diesen Festsetzungen der § 8 a) und b) kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Rahmen der nachfolgenden (Bau-) Genehmigungsverfahren in Form eines Einzelnachweises belegt wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Für die entsprechenden Nachweise sind die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans geltenden Regelwerke maßgeblich.

Durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen kann im Planänderungsgebiet ein ausreichender Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen sichergestellt und die beabsichtigten Nutzungen können realisiert werden.

6.2 Altlasten, Bodendenkmale und Kampfmittel

Altlasten

Die Flurstücke 42/401 und 42/542 werden nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt. Derzeit liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen vor. Das Grundstück wird nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz geführt.

Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Bautätigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans DR 82.1 ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu kontaktieren.

Dazu ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodendenkmale

Im Umfeld des Planänderungsgebietes sind archäologische Fundstellen bekannt: Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Planänderungsgebiet ist daher dringend zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Planänderungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Dazu ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Kampfmittel

Die vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet sowie bislang keine Sondierung durchgeführt. Der Verdacht auf Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Es empfiehlt sich daher eine Luftbildauswertung durchzuführen. Dies ist im Zusammenhang mit der Bauausführung zu beachten, kann jedoch ortstypisch durch mindestens eine entsprechende Baubegleitung gelöst werden.

6.3 Erschütterungen

Entlang der unmittelbar an das Planänderungsgebiet angrenzenden Bahnstrecke können Erschütterungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Aus Erfahrungen mit anderen Bebauungsgebieten, ist davon auszugehen, dass bei der vorhandenen Entfernung nur mit geringen bis keinen Auswirkungen zu rechnen ist. Lediglich die Geräuschwahrnehmung ist sicherlich gegeben.

Daher wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Bäume und Artenschutz

Gehölze dürfen grundsätzlich gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September beseitigt werden. Müssen Gehölze beseitigt werden, so ist zuvor zu prüfen, ob diese aktuell als Brutplatz für einheimische Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, dann muss die Beseitigung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung ausgeschlossen ist. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zudem sind hier die Pflanzungen entsprechend der Ausführungen aus dem Landschaftspflegerischen Gutachten zu ergänzen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind außerhalb der Pflanzflächen zusätzlich mindestens 2 hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 18/20 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden, oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m³ Wurzelraum angelegt werden. Hierdurch soll neben einer allgemein städtebaulich sinnvollen Durchgrünung insbesondere erreicht werden, dass im angestrebten, geschützten, für die Bewohner als Außenwohnbereich nutzbaren Innenhof mindestens 2 größere Solitärbäume gepflanzt werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die überschlägige Umweltprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien hat zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Diese Planänderung wird nach dem beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind hier durch die Planung nicht zu erwarten. Die zusätzliche Versiegelung, der kleinflächige Verlust von Gehölzbeständen sowie von festgesetzten Bäumen kann durch die geplanten Pflanzmaßnahmen in vollem Umfang kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregel werden für die Mehrversiegelung, den Teilverlust eines Gebüsches sowie für die festgesetzten Baumpflanzungen durchgeführt.

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

In dem festgesetzten Pflanzstreifen P1 nördlich der Stellplatzanlage sind mind. 3 hochstämmige Bäume (Arten gem. Landschaftsplanerischem Gutachten), StU 16-18 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Ergänzend erfolgt eine Unterpflanzung mit Sträuchern.

Die festgesetzte Pflanzfläche P2 ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft einzusäen und als artenreicher Scherrasen zu entwickeln. Ergänzend sind 2 standortgerechte hochstämmige Bäume (Arten gem. Landschaftsplanerischem Gutachten) mit einem Stammumfang mind. 16-18 cm anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

In dem festgesetzten Pflanzstreifen P3 ist das vorhandene Gebüsch dauerhaft zu erhalten und zu ergänzen. Dafür sind standortheimische Gehölze regionaler Herkunft zu verwenden (Arten gem. Landschaftsplanerischem Gutachten) Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 100-150 cm, zweireihig versetzte Pflanzung, Pflanzabstand max. 1,5 m.

In dem festgesetzten Pflanzstreifen P4 am Westrand des Planänderungsgebiets ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und zu ergänzen. Es ist ein gestufter Rand vorzusehen. Für die Neupflanzung und die Nachpflanzung abgängiger Gehölze sind standortheimische Arten regionaler Herkunft zu verwenden:

Bäume: Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Pflanzqualität: Hochst., StU 10-12 cm

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 100-150 cm

In der Summe erfolgt mit den geplanten Pflanzmaßnahmen eine Aufwertung auf 583 m² Fläche. Der Kompensationsbedarf von 485 m² wird damit vollständig gedeckt. Die 6 bislang festgesetzten Baumpflanzungen werden durch die 7 festgesetzten Neupflanzungen kompensiert.

Flächen zur Dachbegrünung

Die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) erstellt für die Bereiche Wasserwirtschaft, Kulturbau, Bodenschutz, Abwasser- und Abfalltechnik Arbeits- und Merkblätter. Diese bilden das DWA-Regelwerk. Das DWA- Merkblatt M 102-4 ist verbindlich geworden und daher umzusetzen. Die Veränderungen des natürlichen Gewässerhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten sind in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen. Die Regelungen des vorgenannten DWA- Merkblattes gelten auch für Nachverdichtungen. Die Maßnahmen zur Bewirtschaftung des lokalen Wasserhaushaltes dienen auch der Minderung der Abflusswirksamkeit von Flächen bei Starkregen. Unabhängig davon sind die üblichen Nachweise zum Überflutungsschutz zu führen. Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Ziele müssen zu Beginn städtebaulicher Planungen als Randbedingungen und Anforderungen eingebracht werden. Planungsvarianten des Städtebaus und der Objektplanung können mithilfe von Bilanzverfahren bewertet werden. In der verbindlichen Bauleitplanung müssen Festsetzungen getroffen werden, die den Zielen des Wasserhaushaltes des

Arbeitsblattes DWA-A 102-2/BWK_A 3-2 und des o. g. Merkblattes dienlich sind. Es ist, insbesondere bei neuen Gebietsentwicklungen eine sog. Wasserbilanz zu erstellen.

Durch diese Planung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine sehr kleinflächige Veränderung erfolgen. Um den o.g. Anforderungen gerecht zu werden, wurde eine Dachbegrünung für die Wohngebiete festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 7). Dachbegrünung bringt viele 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 Speicherung von Regenwasser zudem eine wichtige Funktion zur Entlastung der städtischen Kanalisation dar. Die Festsetzung von Dachbegrünung beruht somit auf ökologischen und kleinklimatischen Gründen. In diesem Fall wird daher die Festsetzung von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis maximal 15° mit extensiver Dachbegrünung im gesamten Planänderungsgebiet gewählt. Die Substratstärke hat bei der extensiven Dachbegrünung 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 substanzielle Begrünung und Wasserspeicherung etc. ausreichend gegeben ist. Zudem besteht im Hinblick auf den Nutzen für Insekten zumindest bei Insekten, die sich nicht durch überwinternde 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. Um auch die Qualität der extensiven Dachbegrünung 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-Samenaufwandsmenge ca. 5 g/qm betragen muss. Da untergeordnete Teile des Daches wie beispielsweise Vordächer weniger in Erscheinung treten und kleinen wesentlichen Einfluss auf den Gesamteindruck des Daches nehmen und es bei technischen Dachaufbauten oftmals nicht möglich ist eine Dachbegrünung zu realisieren, werden auch derartige Dachteile ausdrücklich ausgenommen. Die Verwendung regenerativer Energien wird grundsätzlich begrüßt. Im Hinblick auf die Förderung regenerativer Energien sowie die neuen Regelungen zu Photovoltaikanlagen auf Dächern in der Niedersächsischen Bauordnung werden Module, die der Energiegewinnung dienen zugelassen, wenn sie über der Dachbegrünung aufgeständert sind. Durch die Kombination von extensiver Dachbegrünung und aufgeständerten PV-Anlagen ergeben sich gegenseitige Synergieeffekte. Da Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und sie hier zudem bezüglich ihrer Positionierung ab einer städtebaulich relevanten Größe bereits reguliert werden, werden für Nebenanlagen hier keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Sie werden allerdings auch als nicht betroffen und somit hier ausgenommen gewertet.

7. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung werden keine Bautätigkeiten oder Investitionen der Stadt Hildesheim ausgelöst. Der Stadt entstehen somit keine Kosten in Folge dieser Bebauungsplanung.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.06.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	26.06.2023 - 07.09.2023
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	26.06.2023 - 07.09.2023

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

Hildesheim, den ____.

Im Auftrag

.....
(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am ____ diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans HO 27 „Lübecker Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den

.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister