



BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS SO 235 UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT SO 235 „HINTER DEM DORFE“

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim am westlichen Rand der Ortschaft Sorsum, westlich entlang der Straße Hinter dem Dorfe im Bereich der Verbindung zur Sorsumer Hauptstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet ist derzeit nur ein Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach.

Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich südlich und östlich der Straße schließt sich Wohnbebauung an.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in privatem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Jedoch schließen nordöstlich direkt angrenzend gemischte Bauflächen an. Das Plangebiet gliedert sich durch die Anbindung an die Sorsumer Hauptstraße der gemischten Baufläche des Ortskerns an. Der Entwurf des Bebauungsplans stellt nur eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans dar, sodass die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB wird also entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel und Zweck der 2. Änderung ist es, die Fläche des Geltungsbereichs als Mischgebiet festzusetzen, um in Sorsum der Nachfrage nach Baugrundstücken zur Unterbringung von Gebäuden für freie Berufe nachzukommen und so die Infrastruktur des Ortes zu sichern und zu verbessern. Durch den kurzen Anschluss an die „Sorsumer Hauptstraße“ ist für die Straße „Hinter dem Dorfe“ keine erhebliche Mehrbelastung durch evtl. zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient als allgemeines Wohngebiet (WA) derzeit vorwiegend dem Wohnen.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans ist momentan noch ein Teil der Grundstücke unbebaut. Vor diesem Hintergrund und der in Sorsum vorhandenen Nachfrage nach Gebäuden für freie Berufe, wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie Abs. 3 zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (textl. Festsetzung Ziffer 1). Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen aufgrund des Charakters der unmittelbar angrenzenden allgemeinen Wohngebiete nicht der städtebaulichen Zielsetzung, der Nachfrage nach Baugrundstücken zur Unterbringung von Gebäuden für freie Berufe zur Verbesserung der Infrastruktur nachzukommen.

Auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen wird Rücksicht genommen. Von den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von den östlich liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen können Emissionen ausgehen. Jeder, der auf den Grundstücken im Plangebiet baut, tut dies in Kenntnis der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und kann daher nicht verlangen, von jeglichen Immissionen von Seiten der Landwirtschaft verschont zu bleiben. D.h., die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen sind seitens der künftigen Bewohner bzw. Nutzer hinzunehmen, solange hierbei für die Betroffenen keine wesentliche Beeinträchtigungen i.S. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. „erhebliche Nachteile“ durch schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) eintreten.

Im Sinne des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muss aber auch seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, dass die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert und entspricht im Wesentlichen der bestehenden angrenzenden Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie das Maß der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen der benachbarten Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen unter den Höchstwerten des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung angemessenen Rahmen zu halten.

Um die Wohnnutzung auf ein angemessenes Maß zu begrenzen und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen

je Wohngebäude, wie auch schon in dem derzeit rechtsverbindlichen Plan, weiterhin gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Um eine aufgelockerte, der Umgebung entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für die Seite, die an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzt, beträgt der Regelabstand 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die hintere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 15 m. Durch diese Baufeldtiefe wird der städtebaulichen Zielsetzung einer angemessenen, aufgelockerten Bebauung entsprechend der Umgebung entsprochen. Sie ist der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung angepasst.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, größere Stellplatzanlagen und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen werden erst ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 3). Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter PKW abgestellt werden kann, da in Wohngebieten durch die zunehmende Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 4). Die Abstandsflächen sind dabei bis auf eine angemessene Zufahrtsbreite zu begrünen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 5). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die in Wohngebieten häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Belange nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Ziffer 5 Satz 2). Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften sind die we-

sentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.5.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m. Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1).

Das Ziel, ein homogenes Baugebiet zu schaffen, könnte dadurch unterlaufen werden, dass durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschoss höheren Hauses entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 Satz 3). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

3.5.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 9 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Bezugspunkte für die senkrechte Bemessung der Firsthöhen sind die mittlere Höhe der an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche und die Oberfläche der Firstabdeckung.

3.5.3 Drempel

Drempel ermöglichen einen geräumigen Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempelhöhe auf 60 cm begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3). Da die Drempelhöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Stärke der Außenwand eine innere Ausbauhöhe des Drempels von gut 80 – 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoss bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

3.5.4 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind weitestgehend nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen.

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft vermieden werden soll. Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 30° bis 42° festgeschrieben.

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und Gründächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude beispielsweise auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen, wenn diese extensiv begrünt sind.

Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein genehmigungsfrei. Da solche Nebenanlagen auch in der Regel nicht sehr auffällig sind, wird die Dachform für diese freigestellt.

3.5.5 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend naturrote, unglasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5 Satz 1). In der näheren Umgebung des Baugebiets sind auch dunkle Dächer vorhanden. Diese können jedoch nicht als Maßstab gelten, da der Einfügung in das Landschaftsbild und der traditionell regionaltypischen Bauweise eine höhere Bedeutung beizumessen ist.

Um ökologische Bauvorhaben nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 2 werden im Sinne des Umweltschutzes Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dacheindeckung in der Regel nicht störend, sondern eher auflockernd wirken, und um den Bau von Wintergärten nicht zu erschweren, werden auch gläserne Teile der Dachabdeckung ausdrücklich zugelassen. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, werden für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

Die Dachbegrünung nach örtlicher Bauvorschrift Ziffer 4 und 5 ist als extensive Dachbegrünung mit Aussaat oder Pflanzung auf einem Substrat von mindestens 8 cm Höhe auf der Dachoberfläche auszuführen.

3.5.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone dürfen in der Summe ihrer Breiten auf einer Dachseite höchstens 66% der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6 Satz 1). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortsgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können.

3.5.7 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen aber großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen

hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um aber gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums vermeiden zu können, wird für über 0,8 m hohe, sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

3.5.8 Antennen

Überdachantennen – insbesondere Parabolantennen über Dach – stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Der Ausschluss von Überdachantennen soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermeiden.

Parabolantennen sind zulässig, wenn sie an der Hauswand oder im Gartenbereich angebracht werden. Ebenfalls sind Unterdachantennen zulässig, so dass insgesamt der Rundfunk- und Fernsehempfang ermöglicht wird und das Grundrecht auf Informationsfreiheit nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus gestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet ist.

3.5.9 Stellplätze und Zufahrten

Um sicherzustellen, dass sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Baugebietes angemessen einfügen und um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9). Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden.

Da der Hauszugang in jedem Fall gut begehbar sein soll, wird hierfür diese Pflasterung in 1 m Breite ohne Fugenabstände zugelassen, auch wenn der Zugang gleichzeitig als Zufahrt genutzt wird. In solchen Fällen sollten Pflastersteine verwendet werden, die mit und ohne Fugenabstände verlegt werden können, um somit einen Materialwechsel zu vermeiden, der den Eindruck einer undurchdachten, willkürlichen Gestaltung vermitteln könnte.

Vor Garagen wird auf 1 m Breite ebenfalls eine Pflasterung ohne Rasenfugen zugelassen, da hier Einlaufrinnen notwendig sein können und die Pflege des Fugenrasens nicht zu umständlich sein soll.

3.5.10 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 10), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Hinter dem Dorfe. Öffentliche Parkplätze sind entlang der Straße auf der westlichen Seite als Längsparkplätze vorgesehen.

Die privaten Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur NBauO entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG über das vorhandene Netz. Das Regenwasser und Schmutzwasser wird dem städtischen Kanalnetz zugeführt.

Die notwendigen Container zur Sammlung von Altglas, Altpapier und Altkleidern sind bereits in ausreichender Anzahl in Sorsum vorhanden.

3.7 Spielplätze

Im Änderungsbereich selbst ist kein Spielplatz geplant. In der Urfassung des Bebauungsplans ist aber weiter nördlich gegenüber des Kindergartens ein Spielplatz festgesetzt, der mit einer Fläche von ca. 1.500 m² für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans SO 235 ausreichend ist und sich dort in zentraler Lage befindet.

Die im § 2 Abs. 2 Satz 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (SpielplätzeG) vorgeschriebene maximale Entfernung von 400 m wird durch das Plangebiet leicht überschritten. Aufgrund der Dorfstruktur und der extremen Nord-Süd-Ausdehnung des Baugebiets kann die längere Entfernung in diesem Einzelfall zugemutet werden.

3.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Am westlichen Rand des Plangebiets werden diese Anpflanzungen als 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Darüber hinaus ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahmen sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass die Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzungen Ziffer 6).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Realisierung der Planung werden das Grünvolumen und die ökologische Vielfalt langfristig zunehmen. Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen am Rand des Plangebietes sichergestellt. Als unvermeidlicher Eingriff in den

Naturhaushalt bleibt die Versiegelung durch die Herstellung baulicher Anlagen auf den Grundstücken.

Eine Vorschrift gem. § 56 Abs. 1 Nr.8 NBauO zur Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken kommt hier aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht in Betracht, wie in einem Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Billib & Partner vom Februar 1993 über die Zulässigkeit flächenhafter Versickerung von Regenwasser im Stadtgebiet von Hildesheim festgestellt wurde.

Mit der relativ geringen Grundflächenzahl und der Vorschrift zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen, Carports und Garagen wird der Grad der zulässigen Versiegelung soweit begrenzt, wie dies unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen eines Wohngebiets und der Untergrundverhältnisse möglich ist (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9).

Für die aus den unvermeidlichen Versiegelungen resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt dient die Bepflanzung eines 5 m breiten Streifens am westlichen Rand des Plangebiets sowie die Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaums oder eines mittelhoch- oder hochwüchsigen standortgerechten Laubbaums je angefangener 500 m² Grundstücksfläche als Ausgleich.

Dadurch, dass im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans nur die Art der baulichen Nutzung verändert wird und das Maß der baulichen Nutzung bestehen bleibt, ändert sich der mögliche Grad der Versiegelung gegenüber der bisher rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans nicht. Die zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch diese 2. Änderung somit nicht verändert.

5. Altlasten

Die unbebauten Flächen im Planbereich wurden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt oder lagen brach. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

Etwa 1,2 km südlich des Plangebiets liegt die Altablagerung Nr. 7 „Sorsum, Schafweide“. Für diese Altablagerung liegen die Ergebnisse einer gezielten Nachermittlung aus den Jahren 1988/89 vor. Danach tritt aus der Altablagerung belastetes Sickerwasser aus, das das Grundwasser verunreinigen könnte. Die Wahrscheinlichkeit einer nachweisbaren Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers im Plangebiet durch die Altablagerung ist wegen der großen Entfernung und daraus resultierenden Verdünnung zwar gering, aber nicht vollkommen auszuschließen. Aus den vorgenannten Gründen ist möglicherweise nur eine eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundwassers gegeben.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen Kosten für den Ausbau der vorhandenen Straße Hinter dem Dorfe einschließlich der öffentlichen Parkplätze. Diese Erschließungsanlagen waren bereits in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzt. Sie wurden im Rahmen der 1. Änderung soweit wie möglich reduziert. Weitere Einsparungen wären in Anbetracht der Mindestanforderungen, die auch für die anderen Hildesheimer Baugebiete gestellt werden, nicht vertretbar.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Umweltbericht

8.1 a Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans SO 235 „Hinter dem Dorfe“ wird lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in einem ca. 3.700 m² großen Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans von allgemeinem Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI) geändert, um in Sorsum der Nachfrage nach Baugrundstücken zur Unterbringung auch von Gebäuden für freie Berufe zur Verbesserung der Infrastruktur nachzukommen.

8.1 b Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die nordöstlich des Geltungsbereichs angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans als gering einzustufen und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Flächennutzungsplanes bleibt gewahrt.

Im Landschaftsplan der Stadt Hildeheim vom April 2000 werden allgemeine Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes angeregt. In der Karte Landschaftsbild / Erholung (Karte Nr. 6, Blatt Nr. 1 + 3) des Landschaftsplans ist der westliche Rand der Ortslage Sorsum als „geschlossen abgepflanzter Ortsrand / typisch gewachsener Ortsrand“ bezeichnet. Dem wird durch die Festsetzung des 5 m breiten westlichen Pflanzstreifens entsprochen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2 a Bestandaufnahme

Die unbebauten Flächen im Planbereich wurden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt oder lagen brach. Die Brachflächen wurden in der Vergangenheit vermutlich ein bis zwei mal im Jahr gemäht.

8.2 b Prognose

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Durch den kurzen Anschluss an die „Sorsumer Hauptstraße“ ist für die Straße „Hinter dem Dorfe“ keine erhebliche Mehrbelastung durch evtl. zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

Die entstehende Bodenversiegelung wird durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Grundstück ausgeglichen. Der an der rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzte Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Ortsrandeingrünung und somit die Einbindung in das Landschaftsbild

8.2 c Geplante Maßnahmen

Durch Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen kann das Ziel der Durchgrünung erreicht werden. Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um eine Erhaltung auf Dauer zu gewährleisten, sollen im Stammbereich der Bäume jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Durch diese Festsetzung und durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3, die deutlich unter der Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt, ist eine angemessene Begrenzung von Versiegelung und Bodenverdichtung gesichert.

8.2 d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dieser Planung handelt es sich lediglich um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, die hier aufgrund des kurzen Anschlusses an die Sorsumer Hauptstraße aus städtebaulicher Sicht als am sinnvollsten erachtet wird. Anderweitige Möglichkeiten der Realisierung von Gebäuden für freie Berufe in der Ortschaft wurden geprüft und kamen auf Grund der derzeitigen Eigentümerinteressen nicht in Betracht.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3 a Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Da es sich hier lediglich um einen sehr kleinen Geltungsbereich handelt, bedurfte es keiner besonderen technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.

8.3 b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Da bei der Durchführung des Bauleitplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, besteht kein Bedarf an intensiver Überwachung. Es soll aber mindestens ein Mal jährlich überprüft werden, ob die Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen beachtet werden.

8.3 c Zusammenfassung

Durch die Bebauung des Plangebiets durch Einzel- oder Doppelhäuser wird ein Teil der derzeit landwirtschaftlich genutzten oder brach liegenden Fläche versiegelt werden. Jedoch wird diese Versiegelung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. Ferner wird durch Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern sowie die Festsetzung, zumindest Flachdächer zu begrünen, eine angemessene Ortsrandeingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

9. Verfahren

Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) 27.03.2006 – 21.04.2006

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
(§ 4 Abs. 1 BauGB (2004)) 17.05.2006 – 19.06.2006

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) 25.07.2006 – 24.08.2006

Beteiligung der Behörden
(§ 4 Abs. 2 BauGB) 18.07.2006 – 23.08.2006

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

Hildesheim, 24.08.2006

Im Auftrage

gez Kraaz

(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 25.09.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplans SO 235 „Hinter dem Dorfe“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 29.09.2006

In Vertretung

gez. Kulenkampff

.....

(Prof. Kulenkampff)

1. Stadtrat

(L.S.)

Anlage 1

zur Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans SO 235 „Hinter dem Dorfe“

<u>Plangebiet insgesamt</u>	<u>3.703 m²</u>	<u>100,00 %</u>
-----------------------------	----------------------------	-----------------

Nettobauland:

<u>Mischgebiet</u>	<u>3.703 m²</u>	<u>100,00 %</u>
--------------------	----------------------------	-----------------

Verkehrsflächen:

<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>0 m²</u>	<u>0,00 %</u>
-----------------------------------	------------------------	---------------

Anzahl der Wohneinheiten

<u>Einfamilienhäuser neu ca.</u>	<u>6 WE</u>
----------------------------------	-------------

Anlage 2

zur Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans SO 235 „Hinter dem Dorfe“

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Schnittheckenpflanzen:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei sehr schmalen Pflanzstreifen.

-Acer campestre	Feldahorn
-Berberis thunbergii	Berberitze
-Carpinus betulus	Hainbuche
-Crataegus monogyna	Weißdorn
-Fagus silvatica	Rotbuche
-Ligustrum vulgare ‚Artrovierens‘	Liguster (halb immergrün)

Immergrüne Laubsträucher:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Garagen und Nebenanlagen, sowie zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei breiteren Pflanzstreifen.

-Berberis hookeri	Himalaja Berberitze
-Buxus sempervirens arborescens	Buchsbaum
-Cotoneaster salicifolius floccosus	weidenblättrige Strauchmispel
-Ilex aquifolium	Stechpalme, Waldhülse
-Ilex crenata convexa	kleinblättrige Hülse
-Mahonia aquifolium	Mahonie
-Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
-Pyracantha	Feuerdorn
-Viburnum burkwoodii	Osterschneeball
-Viburnum rhytidophyllum	runzelblättriger Schneeball

Mittelhochwüchsige heimische Laubbäume:

-Acer campestre	Feldahorn
-Carpinus betulus	Hainbuche
-Prunus padus	Traubenkirsche
-Sorbus aria	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Hochwüchsige heimische Laubbäume:

-Acer platanoides	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	Bergahorn
-Fagus silvatica	Rotbuche
-Fraxinus excelsior	Esche
-Quercus robur	Stieleiche
-Tilia cordata	Winterlinde
-Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Anmerkungen:

Vogelbeere und Stieleiche sind die beiden heimischen Baumarten, von denen die meisten Tierarten profitieren können.

Von der Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.