

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN IZ 197 E UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG IZ 197 E SCHRATWANNE

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Kindergarten und die Schule am Spandauer Weg werden in das Plangebiet mit einbezogen, da die bisher für diese Nutzungen festgesetzten Flächen zu erweitern sind, um den künftigen Bedarf decken zu können. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan IZ 197 C wird damit, soweit er vom Bebauungsplan IZ 197 E überdeckt wird, aufgehoben.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Itzum, nördlich des Spandauer Weges.

1.2 Vorhandene Nutzung

Bis auf die Flächen des Kindergartens und der Schule wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans IZ 197 E Landwirtschaft betrieben.

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen und Süden schließt sich Wohnbebauung an. Bei diesen Flächen handelt es sich um reine und allgemeine Wohngebiete.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplans bestehen zu ca. 50 % aus Erbpachtgrundstücken und befinden sich zu ca. 50 % im Privateigentum. Die Schule und der Kindergarten stehen auf städtischer Fläche.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Urfassung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einem Grünzug an der östlichen Grenze dargestellt. Für den Planbereich oder seine nähere Umgebung sind eine Kindertagesstätte/ein Kindergarten, eine allgemeinbildende Schule, eine Kirche/Gemeindezentrum und eine Alteinrichtung vorgesehen.

Die beiden erstgenannten Einrichtungen sind vorhanden. Die Darstellung Kirche/Gemeindezentrum gilt für das Gesamtgebiet. Eine solche kirchliche Einrichtung ist im Bebauungsplan Schratwanne nicht vorgesehen, zumal im westlich angrenzenden Gebiet trotz zur Verfügung stehender kirchlicher Flächen mangels Bedarf der dortige Bebauungsplan von der Nutzung "kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" zugunsten einer anderen Nutzung geändert wurde.

Im Bebauungsplan sind für Alteinrichtungen keine besonderen Festsetzungen erforderlich, da Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, u. a. in reinen und allgemeinen Wohngebieten zulässig sind (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Solche Arten der baulichen Nutzung stellen den weit überwiegenden Teil der vorliegenden Planung dar.

Obwohl der Flächennutzungsplan keine Sonderbauflächen ausweist, steht dies der Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan IZ 197 E mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" nicht entgegen, weil es sich aufgrund der dort überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den in der textlichen Festsetzung Ziffer 2 getroffenen Beschränkungen um Nutzungen handelt, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder dort ausnahmsweise zugelassen werden können.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird somit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans schließt direkt an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 197 B, C u. D an. Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wurde bereits bei der Aufstellung der o. a. Pläne eine Gesamtkonzeption entwickelt, die für diesen Bebauungsplan aufgenommen und ergänzt wird.

Da aber die im Rahmen dieses Konzeptes angenommenen Einwohnerzielzahlen erreicht und mit diesem Plan überschritten werden, mußte das Konzept der infrastrukturellen Versorgung dieses Gebietes neu überdacht werden. Im Ergebnis werden nun zusätzliche Flächen für das Einkaufen und Gemeinbedarfseinrichtungen in verkehrsgünstiger Lage angeboten und der im Bebauungsplan 197 B ausgewiesene Bolzplatz aus Gründen der zwischenzeitlich neu geregelten Immissionsschutzbestimmungen verlegt.

Für das übergeordnete Verkehrsnetz sind in der Fortschreibung des Generalverkehrsplans auf Basis des Flächennutzungsplans die geänderten Zielzahlen aufgenommen und der Belastungsnachweis erfolgt. Weiterhin sind durch Änderung der rechtsverbindlichen Pläne und durch Regelung in diesem Plan Festsetzungen aufgenommen, die die mögliche Bebauungsdichte erheblich stärker auf die beabsichtigten Zielzahlen abstimmen.

Das Konzept zur Dichte der Wohnbebauung geht von den vorhandenen Gegebenheiten und dem o. a. Gesamtkonzept aus. Im Bereich der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen am Spandauer Weg und Hansering ist Bebauung mittlerer Dichte vorgesehen. Daran soll sich eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung anschließen.

3. Planinhalt

3.1 Wohnbebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, weil so eine größtmögliche Wohnruhe erzielt werden soll.

Südlich angrenzend und damit näher zum Spandauer Weg und zu den Gemeinbedarfsflächen werden durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) größere Nutzungsmöglichkeiten als in einem reinen Wohngebiet gegeben, die aber dennoch nicht dem Wohngebietscharakter zuwiderlaufen. Weil die Wohngebiete wegen des vordringlichen Ziels "Schaffung von Wohnraum" weder vom fließenden noch vom ruhenden Verkehr her dafür ausgelegt sind und dies daher auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden soll, werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (textl. Festsetzung Ziff. 1).

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den reinen Wohngebieten und für die Wohngebiete im Übergang zur freien Landschaft am östlichen Rand des Plangebiets wird nur ein Vollgeschoß zugelassen, so daß hier freistehende, eingeschossige Wohnhäuser entstehen können.

Für die Bereiche hiervon, die dicht an der Straße "In der Schratwanne" liegen und für die sonstigen Bereiche hiervon, die im inneren Bereich des Plangebiets liegen, beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und eröffnet den Bauherren innerhalb der Obergrenzenregelung des § 17 BauNVO eine große Freiheit zur Ausnutzung ihrer Grundstücke. Dies ist in Anbetracht des Wohnungsbedarfs gewollt. Die Geschosflächenzahl von 0,6 liegt um 0,2 über der Grundflächenzahl, um den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Angesichts der Bauweise ist das wirtschaftlich und entspricht dem städtebaulichen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Von der Möglichkeit, die § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zur Mitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosfläche bietet, wird in Ziff. 3 der textl. Festsetzungen Gebrauch gemacht, weil die festgesetzten Geschosflächenzahlen entsprechend bemessen sind.

Der verbleibende Bereich des Gebiets, in dem nur ein Vollgeschoß zulässig ist, liegt ausschließlich am Rand des Plangebiets. Für ihn wird nur eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, weil dies zum einen dem Maß der westlich angrenzenden Bebauung entspricht und sich so eine gute Harmonie ergibt. Zum anderen wird dadurch aber auch ein guter Übergang zur nach Nordosten und Osten angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Auch hier liegt die Geschosflächenzahl (0,5) um 0,2 über der Grundflächenzahl, um den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Für den südlichen Bereich der Wohnbebauung mit Ausnahme der Flächen im östlichen Randbereich (sh. oben) werden als Höchstmaß 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies begünstigt den Bau von Wohnungen und stellt somit einen Beitrag dar, auch erforderliche Wohnungen in einem dem Gesamtgebiet verträglichen Maß zuzulassen. Gleichzeitig ist die Geschoszahl auch gegenüber der nach Westen benachbarten eingeschossigen Bebauung verträglich, da der Abstand zur dort vorhandenen Wohnbebauung je nach Lage mindestens 30 bis 35 m beträgt und im Bebauungsplan noch ein trennender Grünstreifen festgesetzt ist.

Das Zulassen der Zweigeschossigkeit erfolgt im südlichen Planbereich, weil von hier aus sowohl das geplante Ladengebiet, die Bushaltestellen und die Gemeinbedarfsflächen mit den darauf gelegenen und geplanten Einrichtungen am Spandauer Weg sowie das westlich gelegene Einkaufszentrum und die Bushaltestelle am Hansering zu Fuß schnell erreichbar sind.

Im gesamten Gebiet, in dem bis zu 2 Vollgeschosse zulässig sind, beträgt die Grundflächenzahl 0,4, um hier eine für allgemeine Wohngebiete möglichst große Grundstücksausnutzung für die Bauherren zu ermöglichen und zumal die Grundflächenzahl - im Gegensatz zur Geschosflächenzahl - gem. § 19 BauNVO unter anderem auch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten berücksichtigt.

Mit der Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse korrespondiert die Geschosflächenzahl von 0,8, die einen Dachgeschoßausbau ermöglicht.

Für den überwiegenden Teil der Wohngebiete wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Zum einen wird dadurch gewährleistet, daß z. B. Kinder ihre Eltern oder Eltern ihre Kinder mit in ihr Haus aufnehmen können und in einem gewissen Maß auch Mietwohnungen geschaffen werden können. Auf der anderen Seite wird sichergestellt, daß das geplante Erschließungssystem nicht überlastet wird. Der Begriff "Wohngebäude" bedarf hier der Erläuterung: Eine Doppelhaushälfte wird bereits als ein Wohngebäude gezählt und eine Reihenhauseinheit besteht aus einer Summe von Reihenhäusern mit in der Regel je einer, durch die Festsetzung jedoch höchstens zulässigen Zahl von zwei Wohnungen.

Für die Flächen im zentralen Bereich des Plangebietes an der Straße "In der Schratwanne", wird von einer Begrenzung der Wohnungsanzahl je Gebäude abgesehen, weil auf diesen Flächen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf geschlossene Bebauung wird im gesamten Planbereich verzichtet, weil die durch die offene Bauweise erforderliche Gliederung gewollt ist. Eine Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB von der offenen Bauweise wäre städtebaulich sinnvoll, wenn durch eine dem Knick der Straße "In der Schratwanne" entsprechende Gebäudeform auf der westlich unmittelbar angrenzenden Fläche die Straßenführung betont wird und andere Gründe nicht entgegenstehen. Weil der Umfang eines solchen Gebäudes z. Zt. nicht näher bestimmt werden kann, sieht der Bebauungsplan keine ausdrückliche Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB vor.

Ein solches Gebäude würde die geplante Raumkante an der westlichen und südwestlichen Seite der Straße "In der Schratwanne" noch verstärken. Dieses Element, das zur Raumbildung beitragen soll, wird durch die Festsetzung einer Baulinie, die vorgegebene Stellung baulicher Anlagen und die zulässige zweigeschossige Bebauung erzeugt. Diese und die anderen Baulinien werden festgesetzt, um zwischen den Häusern und den angrenzenden Straßen private Einstellplätze zu vermeiden, die sich anderenfalls negativ auf das Stadtbild auswirken würden.

Im wesentlichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen jedoch durch Baugrenzen bestimmt. Die Regelabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen 3 m, 5 m und 10 m. Der 10 m Abstand ist überwiegend dort vorgesehen, wo sich die Straße südwestlich der überbaubaren Grundstücksflächen befindet, also sich in dieser Richtung das Anlegen von Terrassen und Freisitzen anbietet. Die hintere Baugrenze verläuft überwiegend in einem Abstand von 15 m zur vorderen, um die den städtebaulichen Zielen entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Gerade im Norden des Plangebiets ergeben sich so zusammenhängende Gartenflächen, um die herum Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden können.

Unmittelbar westlich und südwestlich der Straße "In der Schratwanne" sind die überbaubaren Grundstücksflächen größer gefaßt, weil hier die Chance zu einer individuellen Grundstücksaufteilung eröffnet werden soll. Bewußt wird hier und westlich angrenzend die offene Bauweise nicht durch Festsetzung bestimmter Hausformen eingeschränkt, um die Baufreiheit so groß wie möglich zu gestalten und damit sich ergebende kleinere überbaubare Grundstücksflächen ebenfalls baulich gut genutzt werden können.

Auch für die Fläche nördlich des Festplatzes werden nicht die im Bebauungsentwurf vorgeschlagenen Reihenhäuser zwingend festgesetzt, weil es hierfür keinen städtebaulichen Grund gibt.

Im Gegensatz dazu werden, um einen möglichst gut verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, auf der Ost-, Nordost- und Nordseite des Plangebiets im Randbereich Einzelhäuser festgesetzt. Auch im nordwestlichen Randbereich des Bebauungsplans werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, um damit zur angrenzenden vorhandenen Einfamilienhausbebauung einen angemessenen Übergang gewährleisten zu können. Für die verbleibenden Flächen, die entweder nordöstlich oder östlich an die Straße "In der Schratwanne" angrenzen oder nördlich davon im Inneren des Planbereichs liegen, werden Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

3.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, daß Garagen, größere Stellplatzanlagen und baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Flächen 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. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Regelungen sind auch die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Garagen werden nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 4 Satz 1). Im Einzelfall können dabei bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden (Ermessensvorschrift), soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. 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. Von der Zulassung des auf 2 m verringerten Abstands soll daher in der Regel nur an Seitenwänden von Garagen Gebrauch gemacht werden.

Bei Doppelhäusern auf Eckgrundstücken könnte auch der Mindestabstand von 2 m zu Schwierigkeiten führen. In einem solchen Fall wäre eine Befreiung von der Festsetzung denkbar. Dabei müßte aber mindestens ein Abstand von 1 m verbleiben. Die Baugenehmigung wäre dann in jedem Fall mit der Auflage zu versehen, daß die Abstandsfläche mit mittelhoch- oder hochwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen ist.

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 4 Satz 3).

Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen zur Ver- und Entsorgung werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 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 hinein wirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden (Ermessensvorschrift), soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Ziff. 5 Satz 2). Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 2 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.2 Gemeinbedarfsfläche

Der Bereich, der durch den Bebauungsplan IZ 197 C bereits beplanten Fläche, auf der sich eine dreizügige Schule und ein Kindergarten befinden, wird überplant. Eine als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche entfällt. Insofern wird eine nach § 31 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB erfolgte Befreiung von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zugunsten von Flächen für die Schule und den Kindergarten hier lediglich im Bebauungsplan nachvollzogen. Gleichzeitig werden planerisch die Voraussetzungen für künftige Erweiterungen der Schule und des Kindergartens geschaffen.

Bewußt werden hier keine näheren Festsetzungen getroffen, da die Gemeinbedarfsfläche von Leitungen für Strom, Mittelspannung, Gas und Wasser durchschnitten wird und bei baulichen Maßnahmen hierauf Rücksicht genommen werden muß. Eine Verlegung würde nicht unwesentliche Kosten nach sich ziehen. Die südliche der beiden im Bebauungsplan eingezeichneten Trassen für Leitungsrechte entspricht dem derzeitigen Verlauf. Die nördliche ist die Alternative für den Fall einer Verlegung der Trasse. Sie liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und steht einer eventuellen Bebauung daher nicht im Weg.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind daneben sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Die Nähe zur Schule und zum Kindergarten wie auch die gute Erreichbarkeit aus ganz Itzum (ohne daß das neue Baugebiet durchfahren zu werden braucht) sprechen für den Standort der Sporthalle. Der Bebauungsplan enthält keine räumliche Abgrenzung innerhalb der Fläche für die drei Gemeinbedarfszwecke. Dadurch bleibt für Erweiterungsbauten der bestehenden zwei Einrichtungen in bezug auf die räumliche Anordnung und den flächenmäßigen Umfang sowie für evtl. nach den Festsetzungen zulässige Neubauten ein planerischer Spielraum, der dem jeweiligen Bedarf, den finanziellen Möglichkeiten und dem politischen Willen entsprechend genutzt werden kann.

Das Planzeichen "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" umfaßt nicht nur den Kindergarten. So sind beispielsweise auch Jugend- oder Alteneinrichtungen auf dieser Fläche möglich.

Der Parkplatz der Sport- und Mehrzweckhalle soll parallel als Busendhaltestelle genutzt werden.

Baugrenzen werden 10 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt festgesetzt, damit die Baukörper erscheinungsmäßig zurücktreten. Im Westen bewirkt die 3 m von der öffentlichen Grünfläche entfernte Baugrenze, daß bei Erweiterungsbauten des Kindergartens der bestehende Mindestabstand zur westlich benachbarten Wohnbebauung gewahrt bleibt. Nach Norden ergibt sich die Baugrenze im wesentlichen durch die vorsorglich mit Leitungsrechten belastete Fläche.

3.3 Sondergebiet

Im südlichen Bereich des Plangebietes mit Sichtbezug zum Spandauer Weg ist ein Ladengebiet vorgesehen. Da hier nur die Versorgung der näheren Umgebung ermöglicht werden soll, trifft Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen nutzungsabhängige Beschränkungen, um zu verhindern, daß sich nur einseitig ausgerichtete Dienstleistungs- und/oder Handelsbetriebe ansiedeln. Durch die Unterscheidung von Zulässigkeit und ausnahmsweiser Zulässigkeit soll gewährleistet werden, daß ein Lebensmittelmarkt und sonstige Läden den Nutzungsschwerpunkt des Ladengebietes darstellen und andere Nutzungen nicht überhandnehmen.

Mit der Grundflächenzahl von 0,5 ist, weil Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitrechnen und weil u. a. durch Parkplätze die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO) eine Überdeckung von bis zu 75 % des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen einschließlich Stellplätze zulässig. Auf die restlichen 25 % entfallen beispielsweise die Flächen zum Anpflanzen und die unversiegelten Flächen im Stammbereich der Bäume, die je fünf Garagen oder Stellplätze gepflanzt werden müssen.

Zur Geschoßfläche rechnen gem. Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mit. Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt. Dies bildet keinen Widerspruch angesichts der zwingend zweigeschossigen Bauweise, da bei der Geschoßflächenzahl (im Gegensatz zur Grundflächenzahl) Stellplatzflächen nicht mitzählen. Ausgehend von etwa gleich viel Parkplatzfläche wie überbaubare Fläche dürfte die Geschoßflächenzahl 0,7 ausreichend sein.

Ein eingeschossiger Baukörper würde hier unangemessen flach und lang wirken. Bei einem zweigeschossigen Gebäude würden dagegen die Proportionen im Vergleich zur Nachbarbebauung in einem wesentlich besseren Verhältnis stehen. Zudem wären die Möglichkeiten für eine ortsbildangepasste Fassadengestaltung bei einer zweigeschossigen Bebauung wesentlich vielfältiger. Es ist daher geboten, hier zwei Vollgeschosse zwingend festzusetzen, um ein städtebaulich harmonisches Bild zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung gewährleisten zu können.

Ein Teil des Parkplatzes liegt südlich des Ladengebiets, da so die nicht rechteckige Fläche gut genutzt werden kann. Der andere Teil des Parkplatzes liegt im Norden des Ladengebiets. Dessen Ausfahrt muß vom südlichen Parkplatz mit genutzt werden, weil nur so die Verkehrssicherheit in bezug auf die nahegelegene Kreuzung "In der Schatwanne/Spandauer Weg/Martin-Boyken-Ring" gewährleistet werden kann, zumal auch im Fall einer lichtzeichengeregelten Kreuzung mit Rückstaus zu rechnen ist.

3.4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften. Mit diesen Vorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfaßt, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.4.1 Traufhöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4 m und in den Wohngebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen sowie auf der Gemeinbedarfsfläche und im Sondergebiet 7 m (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1). Die Festsetzung der Traufhöhe ist insbesondere erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m bzw. 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden. Damit die dahinterstehende Absicht, ein homogenes Baugebiet zu schaffen, nicht durch Abgrabungen (oder Aufschüttungen) für mehr Wohnungen unterlaufen werden kann bzw. auf der entsprechenden Hausseite nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermittelt wird, werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1 Abs. 2). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

3.4.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoß festgesetzt ist, 10 m und in den Wohngebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen, auf der Gemeinbedarfsfläche und im Sondergebiet 13 m (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Davon abweichend sind im in der Anlage zu den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung besonders gekennzeichneten Gebiet (südwestlicher Planbereich) trotz zulässiger Zweigeschossigkeit Firsthöhen nur bis max. 11 m zulässig. Da mit der Festsetzung einer 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 sicherzustellen, daß einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 10 m bzw. 13 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung. Aus Rücksicht auf die in der Nachbarschaft bereits vorhandene eingeschossige Wohnbebauung mit max. 10 m Firsthöhe wird im gekennzeichneten Gebiet mit max. zwei Vollgeschossen die maximale Firsthöhe auf 11 m begrenzt.

3.4.3 Drempelhöhe

Drempel ermöglichen einen besseren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen, darf die Drempelhöhe max. 80 cm betragen und muß der waagrecht gemessene Dachüberstand mindestens der halben Drempelhöhe entsprechen. Im Maximalfall werden dadurch 40 cm Dachüberstand gefordert, was im Hildesheimer Raum durchaus nicht ortsuntypisch ist (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3).

3.4.4 Dachform, -neigung und -material

Der Charakter eines Wohngebiets wird besonders durch die Dachgestaltung bestimmt. Um den Eindruck einer ruhigen Dachlandschaft zu vermitteln, soll die Dachneigung nicht zu unterschiedlich sein. Mit der Festsetzung einer Dachneigung zwischen 28° und 42° wird ein Dachneigungsmaß von 45° absichtlich unterschritten, damit die Dächer nicht zu steil werden. Auch im Sondergebiet wird dieser Neigungsrahmen des Daches festgesetzt, um eine gestalterische Anbindung des Einkaufsmarktes an das Wohngebiet zu erzielen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 1). Pultdächer werden durch die Gestaltungsvorschrift ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die Harmonie der Dachlandschaft einfügen würden.

Da Garagen, Nebenanlagen und Carports in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und begrünte Dächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude auch alle Dachformen mit weniger als 28° Neigung zugelassen, wenn diese begrünt sind (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 2).

Flachdächer von Carports sollen ebenfalls zulässig sein, wenn sie aus transparenten Materialien bestehen, weil dadurch keine Disharmonie entstehen kann, zumal diese Materialien die "Leichtigkeit" von Carports unterstreichen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 3).

Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen fallen gegenüber den übrigen baulichen Anlagen kaum ins Auge. Für sie wird deshalb die Dachform freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 4).

3.4.5 Dachfarbe

Die vorgeschriebenen dunklen Farben der Dachabdeckung entsprechen denen der angrenzenden Baugebiete, da ein Bruch in dem abgestimmten Gesamtbild vermieden werden soll. Soweit ein Teil der Dachfläche der Energiegewinnung dient, ist dieser davon ausgenommen, da die Nutzung der umweltfreundlichen Sonnenenergie gefördert werden soll. Eine Ausnahme gilt ebenfalls für Glasflächen, weil die Errichtung von Wintergärten nicht beschränkt werden soll. Außerdem sind Dächer von Gärten, Carports und Nebenanlagen mit weniger als 28° Neigung von den farblichen Dachabdeckungsvorschriften ausgenommen, da diese Dächer nur begrünt oder bei Carports aus transparenten Materialien zulässig sind. Ausgenommen werden auch baugenehmigungsfreie Nebenanlagen, da diese in der Dachlandschaft des Baugebiets später kaum auffallen werden (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5).

3.4.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster einer Dachseite werden zusammen auf höchstens zwei Drittel der Trauflänge beschränkt. Von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m und von der Traufe und dem First ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Durch diese Festsetzung soll eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6).

3.4.7 Firstrichtung

Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen lassen für alle Baugebiete sehr unterschiedliche Stellungen der Häuser zu. Die Fixierung der Firstrichtung soll im unmittelbar an die Straße "In der Schratwanne" angrenzenden zulässig zweigeschossigen Bereich und im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft an der Ostseite des Plangebietes eine erkennbare Ordnung schaffen.

Die Straße "In der Schratwanne" erhält so eine stärkere optische Wirkung, die ihrer Funktion als einzige Straße, auf der man in das Plangebiet hinein bzw. daraus wieder hinausfahren kann, gerecht wird.

Im Übergang zur freien Landschaft wird die Hauptfirstrichtung in der im Plan festgesetzten Richtung fixiert, weil dies aufgrund der zu erwartenden Grundstücksgrößen und Parzellierungen sinnvoll ist und das Baugebiet dadurch in Richtung Osten ein abgestimmtes Gesamtbild erzeugt.

3.4.8 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten lebendigen Gestaltung und einer angenehm empfundenen Atmosphäre in Wohngebieten bei. Hohe 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 zu vermeiden, wird für sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziff. 7). Um dabei eine harmonische Einfügung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, daß die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

3.4.9 Antennen

Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, werden ausgeschlossen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 8). 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, - auch wenn sie sich dadurch z. B. in einer größeren Höhe als ein Garagendach befinden, weil in Zweifelsfällen der Befestigungsort ausschlaggebend ist. Ebenfalls sind Unterdachantennen zulässig, so daß insgesamt der Rundfunk- und Fernsehempfang ermöglicht wird und das Grundrecht der Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen städtebaulichen Regelung gewährleistet ist.

3.4.10 Müllbehälter

Müllbehälter müssen auf dem privaten Grundstück stehen. Aus Zweckmäßigkeitserwägungen werden sie in der Regel sehr nahe an öffentlichen Verkehrsflächen plziert. Um sie dabei nicht negativ ins Auge fallen zu lassen, wird vorgeschrieben, sie so unterzubringen oder abzuschirmen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht zu sehen sind (örtliche Bauvorschrift Ziff. 9).

3.4.11 Pkw-Stellplätze

Um die Bodenversiegelung zu begrenzen und als Beitrag für ein begrüntes Stadtbild sind Stellplätze so zu befestigen, daß durch Wahl der Fugenabstände oder der Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % verbleibt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 10). Gestalterisches Ziel ist es, den Blick aus den Wohnungen statt auf versiegelte Flächen auf eine grüngestaltete Außenanlage zu ermöglichen.

3.4.12 Ordnungswidrigkeiten

Noch so gut durchdachte satzungsgemäße Bestimmungen machen erst Sinn, wenn ihre Einhaltung auch durchgesetzt werden kann. Dazu ist es erforderlich, daß Verstöße geahndet werden können. Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 11), da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die örtliche Bauvorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.5 Erschließung

Das Baugebiet wird vom Spandauer Weg und von der Straße "In der Schratwanne" erschlossen und an das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straßenbreiten betragen in der Regel 5,5 m bzw. an Stellen, an denen senkrecht angeordnete Parkplätze vorgesehen sind, 11 m. Die Straßen sollen multifunktional für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge nutzbar sein und werden daher höhenmäßig nicht differenziert.

Das entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und wird sich bei den Herstellungskosten und späteren Kosten für Straßenerneuerungsmaßnahmen positiv bemerkbar machen. Die Straßenbreite reicht für den Begegnungsverkehr von einem Lkw mit einem Pkw aus.

Lediglich die Straße "In der Schratwanne" soll bei 14 m Breite mit Fußwegen (je 2 m Breite) und Längsparkbuchten bzw. Begrünung (je 2 m Breite) versehen werden, da ihr die Funktion der Haupteinfahrungsstraße zukommt. Sie schließt an den bereits vorhandenen Teil, der in den Hansering mündet, an und verläuft bis zum Spandauer Weg. Hier mündet sie genau gegenüber dem Martin-Boyken-Ring, damit hier später auch eine Ampelregelung möglich ist, sofern dies erforderlich wird.

Im Hinblick auf das Ziel der Schaffung einer Tempo-30-Zone sollen Wechsel der Straßenbeläge von einer Straße zur anderen und gerade Gossenfürungen in Kreuzungsbereichen unterbleiben. Das gilt auch bei allen Einmündungen von Wohnstraßen in die breitere Straße "In der Schratwanne". Die gewählte bauliche Gestaltung der Straße "In der Schratwanne", nämlich Trennung von Nutzungsansprüchen von Fahrbahn, Längsparker und Fußwegen durch Hochbordführung, wird wegen der erforderlichen Gleichartigkeit der Straßen zur Schaffung von möglichen rechts vor links Regelungen in den Einmündungsbereichen der seitlichen Anbindung von Wohnstraßen fortgesetzt.

Die Einfahrten und die Ausfahrt zu den Stellplätzen des Ladengebietes werden festgesetzt, um bereits im Vorfeld darauf hinzuweisen, daß aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Ausfahrt von der nahe des Spandauer Weges gelegenen Stellplatzfläche ausschließlich über die nördlich davon gelegene Stellplatzfläche möglich ist, da die Ausfahrt anderenfalls zu nahe am Kreuzungsbereich liegen würde.

Die Stadtwerke beabsichtigen, die Buslinie 3 bis zur Schratwanne zu verlängern und somit den Ortsteil Itzum besser an das Busnetz anzuschließen. Da der Bedarf des Altdorfes bereits gedeckt ist und eine noch weitere Verlängerung der Buslinie 3 bis zur neuen Endhaltestelle am Ortsausgang die Anschaffung eines weiteren Busses und laufende Kosten für 3 Fahrer verursachen würde, soll im Plangebiet eine weitere Busendhaltestelle in Form einer Wendemöglichkeit gebaut werden. Die Straße soll später gleichzeitig als Zufahrt zu den Parkplätzen der Sport- und Mehrzweckhalle genutzt werden können und im Einbahnverkehr für die Busse auf den Spandauer Weg zurückgeführt werden. Pkw's sollen durch bauliche Vorkehrungen (z. B. eine Schranke) allerdings gezwungen werden, über die Straße "In der Schratwanne" zum Spandauer Weg zu fahren, damit hier kein Schleichverkehr entsteht.

Die Einbeziehung des bereits vorhandenen Straßenstutzens würde zwar dort Rückbaukosten und an anderer Stelle Neubaukosten sparen, dem stehen jedoch die Kosten für ein etwas längeres Straßenstück auf der Gemeinbedarfsfläche und die Eröffnung von Nutzungsmöglichkeiten des östlich an die Schule angrenzenden Grundstücks gegenüber. Insbesondere die Verlagerung des Pausenhofs bei der wahrscheinlich notwendig werdenden Erweiterung der Grundschule bietet sich hierhin an.

Die privaten Einstellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen der Nieders. Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Öffentliche Einstellplätze sind in einer Anzahl vorgesehen, die etwa einem Drittel der zu erwartenden Wohneinheiten entspricht. Diese Zahl entspricht dem Höchstwert gem. den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) und berücksichtigt damit den gewachsenen Motorisierungsgrad der Bevölkerung.

Um geplante öffentliche Parkplätze auch realisieren zu können, wurden an einigen Stellen Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt, so daß Bauherren diese in die Planung der Lage von Stellplätzen und Garagen mit einbeziehen können. Ein nachträgliches Nichtnutzenkönnen von geplanten oder gebauten öffentlichen Parkplätzen wird dadurch in diesen Bereichen vermieden.

Die gleiche Wirkung haben die festgesetzten Anpflanzflächen von Bäumen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim, die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitern.

Hinsichtlich der Entwässerung ist davon auszugehen, daß der Bau eines Regenrückhaltebeckens in Itzum nicht erforderlich sein wird, da das vorhandene System für den Abfluß des Regenwassers aus Itzum incl. des Plangebiets Schratwanne ausreicht. Daß das Kanalnetz in der jüngeren Vergangenheit einmal die anfallende Regenwassermenge nicht bewältigen konnte, ist auf mehrere Umstände zurückzuführen, die hier zufällig zeitgleich aufgetreten sind. Die Ursachen sind zwischenzeitlich behoben.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist ein Wertstoffcontainerstandort vorgesehen. Da im Zusammenhang mit einer Sporthalle Einstellplätze geschaffen werden müssen, können Bürger hier zum Ausladen der Wertstoffe halten, und es steht auch genügend Platz für die Entleerung der Container zur Verfügung. Eine Wendemöglichkeit für die Entleerungsfahrzeuge ist nicht erforderlich, da sie die Ausfahrtsstraße der Busse mit benutzen sollen.

3.6 Spielplätze

Der Neubau eines Kinderspielplatzes ist am südöstlichen Rand des Wohngebietes vorgesehen, und zwar von der Straße "In der Schratwanne" aus gesehen hinter dem Festplatz, so daß eine gut übersichtliche Fläche die Straße und den Kinderspielplatz trennt.

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze schreibt vor, daß Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Der Einzugsbereich des neu zu bauenden Spielplatzes und der Einzugsbereich des vorhandenen Spielplatzes am Elsa-Brändström-Weg erfüllen zusammen diese gesetzliche Anforderung.

Der Bedarf an Spielplatzflächen im Planbereich beträgt etwa 3000 qm. 1575 qm werden im Bebauungsplan IZ 197 E selbst geschaffen und etwa 2000 qm stehen im Bereich des Elsa-Brändström-Weges auf dem ehemaligen Bolzplatz zur Verfügung. Auch inclusive des Plangebiets Schratwanne ist der Spielbezirk mit Spielplatzfläche ausreichend versorgt.

3.7 Ballspielfläche

Südlich an den Spielplatz angrenzend, hinter dem Ladenzentrum, ist eine Ballspielfläche als Ersatz für den an der Straße "In der Schratwanne" im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes IZ 197 C entfallenen Bolzplatz vorgesehen. Dadurch soll das für Jugendliche ab 13 Jahren in diesem Bezirk bestehende Defizit an Spiel- und Sportmöglichkeiten ausgeglichen werden. Der Abstand zum Spandauer Hof und zum allgemeinen Wohngebiet entspricht den z. Z. geltenden Richtlinien zur Beurteilung von Freizeitlärm (siehe auch 3.12).

3.8 Festplatz

Die Einrichtung eines Festplatzes ist städtebaulich sinnvoll, weil es in Itzum und auch im Bereich der Marienburger Höhe zur Zeit keine für diesen Zweck geeignete Fläche mehr gibt, seit das Grundstück an der Straßenmündung Hansering/Marienburger Straße anderweitig genutzt wird und weil der Erfolg von Vereinszeltfesten auch von der örtlichen Nähe der Veranstaltung

zum Sitz des Vereins abhängt. Der Standort des Festplatzes unmittelbar an der Straße "In der Schratwanne" und einer davon abzweigenden Stichstraße ist aus verkehrlichen Aspekten sinnvoll. Fahrzeuge der Aufsteller können ihn gut erreichen. Durch die nahegelegene Gemeinbedarfsfläche mit den vorhandenen und vorgesehenen Einrichtungen stehen den Besuchern Parkplätze zur Verfügung. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe.

3.9 Öffentliche Grünflächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets, anschließend an den Grünzug südlich des Spandauer Weges wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. In diese sind der Spielplatz (3.6), die Ballspielfläche (3.7) und der Festplatz (3.8) eingebettet.

Zur Abgrenzung des Plangebiets zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur eingeschossigen Wohnbebauung am westlichen Rand (s. auch 3.1.2) dient ein teils 10 m, teils 15 m und teils 20 m breiter Grünstreifen.

Ziffer 6 der textl. Festsetzungen bestimmt die Art und Anzahl der anzupflanzenden Gehölze. Nähere Begründungen bezüglich der getroffenen Festsetzungen können dem Grünordnungsplan entnommen werden, auf dem die Festsetzungen basieren.

3.10 Wasserflächen

Dem grünordnerischen Konzept (Karte 11 des Grünordnungsplans) folgend wird der periodisch wasserführende Graben am Ostrand des Plangebiets durch standortangepaßte Vegetation stabilisiert und als Grenze zwischen Siedlung und Landschaft hervorgehoben. In Höhe des Hofs Spandau sieht der Grünordnungsplan eine Gewässeraufweitung und Ausbildung einer differenzierten Feuchtzone vor. Ein Ausbau als Regenwasserrückhaltebecken ist jedoch nicht vorgesehen, weil sonst die Zeitverzögerung der Weitergabe von Regenwasser bei einem Gewitterguß ein zeitgleiches Eintreffen mit dem Regenwasser aus dem Knebel im Grie zur Folge haben würde, was zu vermeiden ist.

Im Bebauungsentwurf wird die Gewässeraufweitung in Form eines Teiches in der Parkanlage dargestellt. Weil dieses Vorhaben jedoch zu gegebener Zeit eines wasserrechtlichen Verfahrens bedarf (Genehmigung nach § 91 Nieders. Wassergesetz - NWG - oder Planfeststellung gem. § 119 NWG) und dem nicht vorgegriffen werden soll, solange der Rat den Bebauungsplan Schratwanne als solchen nicht beschlossen hat, trifft der Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung.

Die kleine im grünordnerischen Konzept vorgeschlagene Gewässeraufweitung neben dem Spielplatz wird aus gleichen Gründen nicht festgesetzt. Sie ist damit aber nicht ausgeschlossen.

3.11 Straßenbegleitende Begrünung

Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend werden im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht alle Bäume festgesetzt, die dort gepflanzt werden sollen, sondern nur die mit einer besonderen städtebaulichen Wirkung (z. B. Allee an der Straße "In der Schratwanne" mit gleichen Baumabständen) oder an Punkten mit einem besonderen städtebaulichen Bezug (beispielsweise in der Mitte eines Wendehammers). Quantitativ und qualitativ trifft die textl. Festsetzung Ziff. 7 zur straßenbegleitenden Begrünung nähere Aussagen und baut damit auf die Untersuchung und auf die Aussagen des Grünordnungsplans auf.

3.12 Begrünung von Garagen und Stellplatzanlagen

Zusätzlich zu den sonstigen Festsetzungen ist im Bereich von Garagen und Stellplatzanlagen mit mehr als vier Garagen oder Stellplätzen je fünf Garagen oder Stellplätze mindestens ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziff. 8), weil durch die Versiegelung ein besonderer Ausgleich erforderlich ist und Parkflächen dadurch nicht so abstoßend erscheinen.

Die Anpflanzungsvorschriften haben nicht nur eine gestalterische Wirkung. Die Bäume spenden auch Schatten, sind Lebensraum für Vögel und produzieren Sauerstoff. Die unversiegelte und unverdichtete Fläche im Stammbereich dient der Versickerung von Regenwasser und der Baumentwicklung.

Auf Ziff. 10 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung bzw. Ziff. 3.4.10 der Begründung wird verwiesen.

3.13 Flächen zum Anpflanzen

Die textl. Festsetzung Ziff. 9 bestimmt, daß auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortgerechte mittelhochwüchsige oder hochwüchsige Laubbäume und standortgerechte mittelhoch- bis hochwüchsige Laubsträucher flächendeckend anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind, da ein niedrigerer und nicht flächendeckender Bewuchs den gewünschten trennenden Effekt nicht in diesem Maß erzielen könnte.

3.14 Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche

Die Festsetzung zur Qualität und Quantität der Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche erhöht die optische Trennung zwischen Spandauer Weg und den nördlich angrenzenden Wohnbereichen, lockert optisch die Parkflächen auf und trägt dazu bei, daß sich die Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche gut in die Umgebung einfügen. Daneben hat die Festsetzung zur Folge, daß diese Maßnahmen, die vom städt. Garten- und Friedhofsamt wohl auch ohne Festsetzung realisiert würden, auch für den für das Plangebiet zu schaffenden Ausgleich in naturschutzrechtlicher Sicht mitrechnen.

3.15 Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen

Um eine möglichst intensive Durchgrünung und damit eine hohe Wohnqualität zu erzielen, wird für die Wohngebiete vorgeschrieben, je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens einen halb- oder hochstämmigen Obstbaum oder einen mittelhoch- oder hochwüchsigen standortgerechten Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textl. Festsetzung Ziff. 11). Aus den Anlagen 1 a und 3 des Grünordnungsplans ergibt sich eine beispielhafte Auswahl standortgerechter Laubgehölze.

Die anzupflanzenden Bäume werden dabei nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Eigentümer nicht einzuschränken.

3.16 Immissionsschutz

Für die festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebiete ist kein Lärmschutz erforderlich. Die Gemeinbedarfsfläche stellt eine räumliche Trennung zum Spandauer Weg dar. Beim Bau einer Sporthalle wird durch baukonstruktive Maßnahmen dafür Sorge zu tragen sein, daß keine unvertretbaren Lärmbelastungen auftreten.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" legt für Gemeinbedarfsflächen keine Orientierungswerte fest. Jedoch wurden bereits beim Bau der Schule und des Kindergartens schallschutztechnische Vorkehrungen getroffen. Dies wird bei Bedarf auch künftig so zu handhaben sein. Eine besondere Planfestsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

Zwischen dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" und dem "Allgemeinen Wohngebiet" liegt der Festplatz, so daß der Abstand dafür sorgt, daß durch Kunden- und Anlieferverkehr keine unzumutbaren Lärmbelastungen auftreten. Da der Festplatz selbst nur an wenigen Tagen im Jahr für Feste genutzt werden wird und seine Lage jedem möglichen Betroffenen durch den Bebauungsplan im voraus bekannt ist bzw. sein kann, sind auch hier Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Im einzelnen kann die zur Verfügungstellung des Festplatzes später davon abhängig gemacht werden, daß die Lautstärke ab 22.00 Uhr auf ein bestimmtes Maß reduziert wird und daß so aufgebaut wird, daß besonders lärmintensive Fahrgeschäfte (z. B. Autoscooter) durch Aufsteller mit geringerer Lautstärke soweit wie möglich abgeschirmt werden.

Der Bolzplatz ist so eingeplant, daß er die nach den "Hinweisen zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche" (Nds. MBl. Nr. 1/1989, S. 23 ff) empfohlenen Mindestabstände zum nächsten Wohnhaus im WA-Gebiet von 40 m mehr als einhält.

Die Lage des Kinderspielplatzes kann immissionsschutzrechtlich nicht beanstandet werden, da der Lärm von Kinderspielplätzen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung als sozialadäquat anzusehen ist und damit innerhalb von Wohngebieten nicht als Störfaktor angesehen werden kann.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Hinsichtlich der Bestandserfassung, der Beurteilung der Eingriffe und der Einschätzung der Belastungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf den erstellten Grünordnungsplan verwiesen. Die Empfehlungen des Grünordnungsplans wurden soweit wie möglich in die Planung übernommen und durch entsprechende textliche Festsetzungen rechtlich fixiert.

Von der im Grünordnungsplan auf S. 45 vorgeschlagenen Festsetzung, das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst zu sammeln bzw. zur Versickerung zu bringen, ist wegen der ohnehin bestehenden Schichtwasserprobleme und dem entgegenstehenden Anschluß- und Benutzungszwang abzusehen.

5. Altlasten

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es besteht kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

In einem Erschließungsvertrag sollen die finanziellen Auswirkungen geregelt werden. Hochbaumaßnahmen auf der Fläche für den Gemeinbedarf und die Pflege städtischer Grünflächen werden in jedem Fall von der Stadt Hildesheim getragen werden müssen.

Welche Kosten für den erforderlichen Grundflächenerwerb entstehen, muß noch vertraglich ausgehandelt werden. Für die Busendhaltestelle Schratwanne beantragen die Stadtwerke Hildesheim Mittel zur Förderung und Beschleunigung des öffentlichen Personennahverkehrs. Das Ergebnis steht noch aus.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.06.1991
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	01.11.1993 - 26.11.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	25.07.1994 - 09.09.1994
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	13.02.1995 - 13.03.1995

Der Bebauungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs und ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird daher gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG von der Anzeige bei der Bezirksregierung Hannover abgesehen.

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 10.03.1995

Im Auftrage

(Kulenkampff)

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

Hildesheim, den

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

AUSZUG AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN IZ 197 E "SCHRATWANNE"

Ziffer 3.6	Gesamteinschätzung der Leistungsfähigkeit der Potentiale
Tabelle 1	Bewertung der einzelnen Potentiale
Ziffer 4.0	Ausdehnung und Höhe des Plangebiets
Ziffer 4.1	Städtebauliche Werte
Ziffer 5.6	Abschließende Einschätzung der Belastungen
Gegenüberstellung	Beeinträchtigung und Vorkehrungen zu deren Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Ziffer 6.3	Grünordnerisches Konzept
Karte 11	Grünordnerisches Konzept
Ziffer 7.2	Pflanzlisten 1 a, 1 b, 2 und 3

BEIBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN IZ 197 E "SCHRATWANNE"

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Sondergebiet

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Geschoßfläche bis zu 1200 qm,
- sonstige Läden in einer Größe von jeweils nicht mehr als 250 qm Geschoßfläche.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften bis zu insgesamt 200 qm Geschoßfläche,
- nicht störende Handwerksbetriebe bis zu jeweils 250 qm Geschoßfläche,
- im Obergeschoß Räume für freie Berufe und Verwaltung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Geschoßfläche untergeordnet sind.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

3. Geschoßfläche

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

4. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im

Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

- 2 -

03/95

- 2 -

Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zulässig.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die nicht gem. § 69 Abs. 1 NBauO zu den genehmigungsfreien Baumaßnahmen gehören, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

6. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" am Westrand der Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche sind flächendeckend mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 qm Grünfläche ist mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubbaum und je 3 qm Grünfläche mindestens ein Laubstrauch anzupflanzen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" am Ostrand der Wohngebiete ist flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 qm Grünfläche ist mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubbaum und je 3 qm Grünfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubstrauch anzupflanzen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage", "Festplatz", "Spielplatz" und "Ballspielfläche" sind in aufgelockerter Form standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Auf 30 % der Gesamtfläche sind Gehölzanpflanzungen mit einem hochwüchsigen Laubbaum je 100 qm und einem mittelhoch- bis hochwüchsigen Laubstrauch je 6 qm anzulegen.

Die anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv zu pflegen, soweit dies mit der festgesetzten Zweckbestimmung vereinbar ist.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 u. 25 BauGB)

7. Straßenbegleitende Begrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 qm mindestens ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Im Stammbereich dieser

- 3 -

03/95

- 3 -

Bäume müssen jeweils mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Begrünung von Garagen- und Stellplatzanlagen

Im Bereich von Garagen und Stellplatzanlagen mit mehr als vier Garagen oder Stellplätzen ist je fünf Garagen oder Stellplätze mindestens ein hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume werden Anpflanzungen innerhalb der Flächen gem. Ziffer 9 nicht angerechnet. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenversiegelung geschützt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Flächen zum Anpflanzen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 qm ist mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger Laubbaum und je 6 qm mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger Laubstrauch anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10. Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum und je 30 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- bis hochwüchsiger standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11. Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gemäß Ziff. 8 anzupflanzenden Bäume werden hierauf nicht angerechnet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

03/95

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 98 NBauO)

1. Traufhöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche

In den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoß festgesetzt ist, beträgt die Traufhöhe maximal 4 m und in den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen, auf der Gemeinbedarfsfläche und im Sondergebiet maximal 7 m. Sie ist an der Außenfläche der Außenwand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen.

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.

(§ 56 Nr. 1 NBauO)

2. Firsthöhe

In den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoß festgesetzt ist, beträgt die Firsthöhe maximal 10 m und in den Wohngebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen, auf der Gemeinbedarfsfläche und im Sondergebiet maximal 13 m. Hiervon ausgenommen ist das Wohngebiet WA 1, in dem Firsthöhen bis maximal 11 m zulässig sind. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.

(§ 56 Nr. 1 NBauO)

3. Drempeelhöhe

Die Höhe von Drempeeln ist auf maximal 80 cm begrenzt. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoßrohfußbodens und der Unterseite der Dachhaut zu messen.

Der Dachüberstand muß mindestens der halben Drempeelhöhe entsprechen. Er ist waagrecht von der Außenfläche der Außenwand bis zur äußeren Dachabdeckung zu messen.

(§ 56 Nr. 1 NBauO)

4. Dachform, -neigung und -material

In den Wohngebieten und innerhalb des Sondergebiets sind mit Ausnahme von Pultdächern alle Dachformen mit 28° bis 42° Dachneigung zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen und Carports sind auch alle Formen begrünter Dächer mit weniger als

28° Neigung zulässig. Flachdächer von Carports sind auch aus transparenten Materialien zulässig. Für baugenehmigungsfreie Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt.

(§ 56 Nr. 1 NBauO)

- 2 -

03/95

- 2 -

5. Dachfarben

Die Dachabdeckungen sind in dunklen Braun- oder Schwarzgrautönen zu gestalten. Als Beurteilungsgrundlage dienen die im Farbregister RAL 840 HR festgelegten Farbtöne: Nrn. 7021, 7026, 9005, 9011 (schwarz/grau) und 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022 (dunkelbraun).

Ausgenommen sind Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit weniger als 28° Neigung sowie Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und baugenehmigungsfreie Nebenanlagen.

(§ 56 Nr. 1 NBauO)

6. Dachgestaltung

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Bei Dächern mit zwei Geschoßebenen sind in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone unzulässig.

(§ 56 Nr. 1 NBauO)

7. Firstrichtung

Innerhalb der mit einem Doppelpfeil gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit der Hauptfirstrichtung den Doppelpfeilen entsprechend auszurichten. Dies gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

8. Einfriedung von Grundstücken

Sichtundurchlässige Wände und Mauern über 1,00 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwüchsigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.

(§ 56 Nr. 3 NBauO)

9. Überdachantennen

Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind unzulässig.

(§ 56 Nr. 4 NBauO)

03/95

- 3 -

- 3 -

10. Müllbehälter

Müllbehälter sind so unterzubringen bzw. abzuschirmen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

(§ 56 Nr. 5 NBauO)

11. Pkw-Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialformen ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht.

(§ 56 Abs. 6 NBauO)

12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, Drenpelhöhe, Dachform, Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Überdachantennen, Müllbehälter und Pkw-Stellplätze gem. Ziffern 1-10. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

03/95

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplans IZ 197 E "Schratwanne"

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Heimische Sträucher:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - Corylus avellana | Waldhasel |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schwarzdorn, Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose, Heckenrose |
| - Sabucus nigra | Schwarzer Holunder |

Mittelhochwüchsige Laubbäume:

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

Hochwüchsige Laubbäume:

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

Anmerkungen:

1. Obstbäume gelten nicht als heimische Laubgehölze. Gegen die zusätzliche Verwendung von Obstbäumen bestehen hingegen keine Bedenken, sofern die den Festsetzungen entsprechenden heimischen Laubgehölze angepflanzt sind.
2. 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.