

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NE 107
ZWISCHEN KLINGENBERGSTRASSE UND DETHMARSTRASSE**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Hildesheim, im Bereich der Ortschaft Neuhofer zwischen Klingenberg- und Dethmarstraße. Es umfaßt eine Geländemulde mit Bachlauf sowie die nördlich und südlich daran gelegene Bebauung.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Klingenberg- und Dethmarstraße liegen mit ihrer straßenbegleitenden Bebauung auf Geländerrücken, die mit Gefälle nach Osten zur Neuhofer Straße hin verlaufen. Zwischen beiden Straßen liegt eine Mulde, deren Sohle etwa 5 bis 8 m tiefer liegt als die Straßenflächen. Ein Graben, der die Sohle durchzieht, nimmt das Oberflächenwasser der Hänge auf.

Die bebauten Flächen im Plangebiet dienen vorwiegend Wohnzwecken. Einige Grundstücke werden als landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen genutzt. Darüber hinaus ist hier eine Kfz-Werkstatt und ein Lebensmittelladen vorhanden.

Die Flächen in der Geländemulde werden überwiegend als Obstwiesen genutzt. Im westlichen Teil der Mulde befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend Privateigentum. Lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen und einige Flächen am Bachlauf gehören der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind die Flächen am Rand der Geländemulde überwiegend als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen in der Geländemulde sind überwiegend als allgemeine Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen unmittelbar den rechtswirksamen Darstellungen.

Die Fläche westlich des Westerholzweges, in der sich das Regenswasserrückhaltebecken befindet, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da im Flächennutzungsplan keine nähere Zweckbestimmung für die allgemeinen Grünflächen dargestellt ist und da auch landwirtschaftliche Flächen überwiegend Grüncharakter aufweisen und darüber hinaus diese Fläche ohnehin für Ackerbau vollkommen ungeeignet wäre, besteht hier letztlich kein wesentlicher Unterschied zwischen allgemeiner Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft. Da östlich angrenzend aber auch allgemeine Grünfläche dargestellt ist, handelt es sich bei der Festsetzung als öffentliche Grünfläche lediglich um eine Verschiebung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die festgesetzten Baugebiete und privaten Grünflächen entsprechen von ihrer Lage her annähernd den Darstellungen des Flächennutzungsplan. Von ihrem Umfang her bleiben die festgesetzten Grünflächen im Planbereich im Vergleich zu den entsprechenden Darstellungen um ca. 30 % zurück. Dies resultiert insbesondere daraus, daß sich die Nutzungen der einzelnen Grundstücke im Planbereich innerhalb der letzten 15 Jahre stellenweise verändert haben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 1978 wurde im wesentlichen der vorhandene Bestand dargestellt. Im Laufe der Zeit hat sich dieser aber bereits erheblich verändert. Auf Grundlage des Baunutzungsplans, dessen Aufhebung für den Bereich NeuhoF im Februar 1986 rechtskräftig wurde, und auf Grundlage des § 34 BBauG bzw. BauGB wurden innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Grünflächen Wohnhäuser und Garagenanlagen errichtet. Diese waren planungsrechtlich zulässig, da im Baunutzungsplan für den gesamten Planbereich die Baustufe M II o festgesetzt war und da der Flächennutzungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine Rechtswirkung auf einzelne Bauvorhaben entfaltet. Da die bauliche Entwicklung der letzten Jahre nicht ignoriert werden kann ist es geboten, hier den Flächennutzungsplan nun nach seinen Grundgedanken zu interpretieren.

Die Festsetzung der Dorfgebietsflächen an der Dethmarstraße bis zu 25 m südlich der hinteren Baugrenze erfolgt im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips. Im übrigen orientiert sich diese Abgrenzung auch teilweise an vorhandenen Grundstücksgrenzen. Die festgesetzten Grünflächen haben aber dennoch eine ausreichende Breite, um in Anbetracht der Gesamtsituation in angemessener Weise die Erlebbarkeit der Geländemulde als charakteristisches Landschaftselement zu gewährleisten.

Da der Flächennutzungsplan hier auch nicht als parzellenscharf angesehen werden kann, sondern vielmehr lediglich als Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung anzusehen ist, und da der Bebauungsplan die Grünflächen in Anbetracht der heute bereits rechtmäßig ausgeübten Nutzungen in angemessenem Umfang sichert, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist die Regelung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke unter besonderer Berücksichtigung der Geländemulde als charakteristisches Landschaftselement.

Dabei ist auch den Belangen des Naturschutzes hinsichtlich der Sicherung der ökologisch bedeutsamen Obstwiesen sowie der Erhaltung des Landschaftsbilds Rechnung zu tragen, soweit dies nicht mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes und der daraus resultierenden Baufreiheit kollidiert. D. h. bestehende Baulücken sollen also weiterhin gefüllt werden können, sofern dies nicht mit dem Naturschutz und der Erhaltung des Landschaftsbilds unvereinbar ist.

Darüber hinaus sollen vorhandene landwirtschaftliche Betriebe und Handwerksbetriebe nicht in unzumutbarer Weise in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt werden. Diesbezüglich ist also hinsichtlich künftiger Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer gerechten Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes einerseits und den wirtschaftlichen Belangen andererseits ein Kompromiß zu finden, der zumindest die Existenzfähigkeit der vorhandenen Betriebe sichert.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Südlich der Klingenbergstraße wird der vorhandenen Nutzung entsprechend reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Bereich nördlich der Klingenbergstraße zwischen Westerholzweg und Am Klosterhofe in dem sich neben Wohngebäuden auch eine Kfz-Werkstatt und ein Lebensmittelladen befinden, wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die eingeschossigen Gebäude westlich der Straße Am Klosterhofe werden zwar ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, sie prägen damit aber nicht diesen Bereich. Aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs und der Kfz-Werkstatt wird dieser Bereich daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Beiderseits der Dethmarstraße befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Um die in diesem Bereich vorhandene bauliche Struktur zu wahren und die vorhandenen Betriebe keiner Beschränkung zu unterwerfen, wird für das Gebiet südlich der Dethmarstraße Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen erfordern von den landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnnutzung gegenseitige Rücksichtnahme. Es muß daher seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, daß die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat. Andererseits sind die Wohngrundstücke durch die vorhandene Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Jeder, der hier ein Wohnhaus gebaut oder erworben hat, tat dies in Kenntnis der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen und kann daher nicht verlangen, von jeglichen Immissionen aus der Landwirtschaft verschont zu bleiben.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wirken in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Freiflächen in der Regel gestalterisch negativ. Gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO werden daher Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Der Mindestabstand zu öffentlichen Grünflächen und den festgesetzten Obstgärten beträgt 3 m (textliche Festsetzungen Ziff. 1). Mit Festsetzung des Mindestabstandes von 5 m für Garagen wird auch gewährleistet, daß vor einer Garage noch genügend Platz für das Abstellen eines Zweitwagens bleibt.

3.3 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

Um den durch viel Grün aufgelockerten dörflichen Charakter im Plangebiet zu erhalten und im Sinne des Naturschutzes einen Ausgleich für mögliche Neubebauung sicherstellen zu können, wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten Baugebiete je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittel- oder hochwüchsiger heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist (siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2). Eine beispielhafte Auswahl solcher Bäume kann der Anlage 1 zu dieser Begründung entnommen werden. Bereits vorhandene Bäume, die den festgesetzten Arten entsprechen, werden auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Der nördliche Teil des Kirschblütenwegs wird seiner verkehrsrechtlichen Widmung entsprechend als Fußgängerbereich festgesetzt. Das städtische Grundstück an der westlichen Grenze des Plangebiets zwischen der Dethmarstraße und dem Regenwasserrückhaltebecken wird ebenfalls als Fußgängerbereich festgesetzt. Unter diesem Grundstück verläuft ein Regenwasserkanal. Es bietet sich daher an, diese Parzelle gleichzeitig als Fußwegverbindung zu der geplanten öffentlichen Grünfläche im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens zu nutzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in ausreichendem Maß Parkmöglichkeiten vorhanden. Private Stellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung auf den Wohngrundstücken herzustellen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalisationsnetz.

3.5 Spielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist an der Beaulieustraße vorhanden. Ein weiterer Spielplatz befindet sich an der Anton-Grebe-Straße. Beide Spielplätze sind auf einem Weg von nicht mehr als 400 m von allen Baugrundstücken im Planbereich erreichbar. Des weiteren ist ein Kinderspielplatz im rechtsverbindlichen Bebauungsplan NE 140 "Klingenbergstraße" festgesetzt.

3.6 Öffentliche Grünflächen

Der Bereich um das Regenwasserrückhaltebecken sowie eine Fläche von etwa 7 - 10 m Breite in der Sohle der Geländemulde werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Hiermit wird die Möglichkeit geschaffen, den vorhandenen Bachlauf etwas zu renaturieren und von West nach Ost durch das Plangebiet eine Fußwegverbindung herzustellen. Damit wird einerseits das Angebot zur innerörtlichen Naherholung verbessert und andererseits werden hiermit auch die für Neuhoof charakteristischen Obstgärten für die Bevölkerung erlebbar gemacht. Im Sinne der Erhaltung des typischen Landschaftselements der Obstgärten sollen diese öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme der Wegeflächen als Extensivrasen mit einigen Obstbäumen im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens gepflegt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für die öffentlichen Grünflächen sollen dort, wo sie Privateigentum betreffen, im Auftrag und mit Genehmigung der jeweiligen Eigentümer realisiert werden.

3.7 Private Grünflächen

Die Grünflächen im Taleinschnitt, die außerhalb der festgesetzten Baugebiete und öffentlichen Grünflächen liegen, werden ihrer bestehenden Nutzung entsprechend als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstgärten" festgesetzt (textliche Festsetzungen Ziff. 3). Die Obstgärten dienen ausschließlich dem Anbau von Obstgehölzen auf Dauergrünland. Der vorhandene Charakter dieser Grünflächen, die in dieser Art für Neuhoof besondere Bedeutung als typisches Element der historischen Siedlungsstruktur haben, soll damit erhalten werden. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung die Funktion der Obstbaumwiesen als Brut-, Nahrungs- und Überwinterungshabitat für Vögel und Insekten gesichert.

Die Festsetzung als Dauergrünland erfolgt im Sinne des Naturschutzes und hat zur Konsequenz, daß ein Umbruch auch zum Zwecke der Neueinsaat nicht zulässig ist. Die Haltung von Schafen oder anderen Weidetieren ist möglich, soweit dadurch keine Belästigungen oder Störungen auftreten, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (allgemeine Voraussetzungen gem. § 15 BauNVO). Bei Nutzung des Grünlandes als Weide sind aber in jedem Fall für den Erhalt der Obstbäume geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

3.8 Wasserflächen

Das im westlichen Teil des Plangebiets vorhandene Regenwasserrückhaltebecken wird als Wasserfläche festgesetzt. Die gesamte Fläche wird jedoch nur in sehr seltenen Fällen mit Wasser ausgefüllt sein, da für außergewöhnlich starke Regenfälle, die rechnerisch alle 20 Jahre einmal vorkommen können, eine ausreichende Staukapazität freigehalten werden muß, um Überschwemmungen in tiefergelegenen Bereichen der Ortschaft vermeiden zu können.

3.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

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

3.9.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand vom höchsten Punkt der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1). Die Festsetzung der Traufhöhe ist insbesondere erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit der vorhandenen dörflich geprägten Bebauung sprengen würden.

3.9.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 10 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 13 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche zu messen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ist geboten, da allein mit der Begrenzung von Traufhöhen und Dachneigung noch nicht sichergestellt wäre, daß neue Gebäude nicht die vorhandenen wesentlich überragen. Die gewählten Maße orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand und ermöglichen ohne Schwierigkeiten auch Neubebauung in der heute üblichen Weise. Bei Gebäuden, die lediglich unter dem Gesichtspunkt der Profitmaximierung gebaut würden, wären aber wesentlich größere Firsthöhen denkbar. Um eine angemessene Einfügung neuer Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist es also unverzichtbar die Firsthöhen zu begrenzen.

3.9.3 Dachform

Im Planbereich sind weitestgehend nur Satteldächer vorhanden. Lediglich zwei Wohngebäude haben ein Walmdach und zwei ein Krüppelwalmdach. Die Dachneigungen der Wohngebäude liegen fast ausschließlich zwischen 40 ° und 50 ° lediglich drei Wohngebäude

haben Dächer mit Dachneigungen zwischen 30 ° und 40 °. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend für Gebäude, die einer Hauptnutzung dienen, Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 40 ° und 50 ° zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3). Dabei werden Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Betriebe und Werkstattgebäude von Handwerksbetrieben ausgenommen. Bei diesen Gebäuden werden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 ° und 50 ° zugelassen, da es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange unzumutbar wäre, für solche Gebäude Dachneigungen über 40 ° vorzuschreiben. In Anbetracht dessen, daß z. B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude heute nach rein ökonomischen Gesichtspunkten teilweise mit lediglich 15 ° Dachneigung errichtet würden, ist eine Mindestdachneigung von 30 ° im Sinne einer gerechten Abwägung gegenüber dem Belang der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes gerade noch vertretbar. Dem Gleichbehandlungsprinzip folgend wird für Werkstattgebäude von Handwerksbetrieben die gleiche Regelung getroffen.

Bei Garagen und Nebenanlagen ist dagegen die Dachform freigestellt, da diese Art baulicher Anlagen bereits heute in diesem Gebiet mit unterschiedlichsten Dachformen und Dachneigungen vorhanden ist. Aufgrund der bestehenden Heterogenität soll daher diesbezüglich auf eine Vorschrift zur Dachgestaltung verzichtet werden.

3.9.4 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche sind der überwiegend vorhandenen Erscheinungsform und der regionaltypischen Bauweise entsprechend nur naturrote, nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zulässig. Die einzelnen Elemente der Dacheindeckung dürfen eine Größe von 0,2 qm nicht überschreiten. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4). Die Größenbeschränkung der Elemente dient dazu, im Extremfall großflächige rotlackierte Materialien wie Well- oder Trapezblech auszuschließen. Dies ist erforderlich, da solche Dacheindeckungen absolut ortsuntypisch und störend wären. Die Einschränkung für Teile, die der Energiegewinnung dienen, ist hingegen geboten, da der Energieeinsparung und damit dem Umweltschutz in diesem doch relativ heterogenen Gebiet letztlich größere Bedeutung gegenüber der Gestaltung einzuräumen ist.

3.9.5 Einfriedungen

An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Einfriedung ausschließlich 0,80 bis 1,20 m hohe transparente Holzzäune mit senkrechten Latten sowie in Verbindung damit auchgemauerte Pfosten bis 1,30 m Höhe und Sockelmauern in Mauerwerk bis 0,30 m Höhe zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich bis zu 1,30 m hohe Drahtzäune zulässig (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5).

Die traditionell regionaltypische Einfriedungsart ist der Staketenzaun. Dementsprechend werden zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen transparente Holzzäune mit senkrechten Latten festgesetzt, um damit etwas von dem dörflichen Charakter erhalten zu können. Ortsfremde und unpassende Einfriedungen, wie

z. B. Lamellenzäune oder Jägerzäune werden damit bewußt ausgeschlossen. Gegen freiwachsende oder geschnittene Hecken, die ggf. als Sichtschutz hinter den Zäunen gepflanzt werden, bestehen keine Bedenken.

Um einen Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen zu können und um für dauerhafte Verankerungen von Zäunen und Toren in angemessenem Rahmen unterschiedliche Möglichkeiten bieten zu können, werden in Verbindung mit den Holzzäunen auch Sockelmauern und gemauerte Pfosten zugelassen.

An den übrigen Grundstücksgrenzen werden nur Drahtzäune zugelassen, um die Tallandschaft möglichst erkennbar zu halten. Da Drahtzäune - abgesehen von Glaswänden - die größte Transparenz aufweisen, sind sie im Sinne der Erhaltung der Erlebbbarkeit des Landschaftsbildes die einzig denkbare Einfriedungsart. Im Bereich der Baugrundstücke kann durch Hecken der Einblick dennoch versperrt werden. Diese Möglichkeit soll aber den Bewohnern nicht genommen werden, da ein gewisser Anspruch an Intimität im wohnungsbezogenen Gartenbereich berücksichtigt werden sollte. Im Bereich der Obstgärten hingegen ist die Anpflanzung von Hecken durch die textliche Festsetzung Ziff. 3 ausgeschlossen. Damit ist hier die Erlebbbarkeit der Talniederung in ihrer Gesamtheit, soweit es den Umständen entsprechend möglich ist, gesichert.

3.9.6 Bauliche Anlagen in Obstgärten

Um den Charakter der Obstgärten bewahren zu können, ist es geboten, hier bauliche Anlagen unter Ausnahme von Einfriedungen auszuschließen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6). Da alle Grundstücke, die als Obstgärten festgesetzt sind, Teil von Baugrundstücken im Plangebiet sind oder eigentumsrechtlich mit diesen verbunden sind, ist es nicht erforderlich, hier Bewirtschaftungslauben zuzulassen. Selbst Geräteschuppen, die im Innenbereich bis zu einer Größe von 15 cbm genehmigungsfrei wären, werden hier bewußt ausgeschlossen, da sie das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Zur Unterbringung von Bewirtschaftungsgeräten besteht innerhalb der angrenzenden Baugebiete ausreichend Raum.

3.9.7 Aufschüttungen

Um das Landschaftsbild weitestgehend zu bewahren, ist es erforderlich, unangemessene Veränderungen der Topographie zu vermeiden. In den festgesetzten Obstgärten werden daher Aufschüttungen ausgeschlossen. In den festgesetzten Baugebieten sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m Höhe zulässig. Hiervon ausgenommen werden die notwendigen Angleichungen den Geländeniveaus im Bereich zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, um bei größeren Gebäuden eine angemessene Anpassung an das natürliche Gelände ermöglichen zu können (örtliche Bauvorschrift Ziff. 7).

3.9.8 Vorgärten

Zur Erhaltung der Wohnumfeldqualität und des dörflichen Charakters ist es erforderlich, die Hausvorgärten langfristig zu sichern. Die nicht überbauten Grundstücksstreifen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Vorderfront der Gebäude sind daher mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten als dauerhaft angelegte Grünflächen zu gestalten (örtliche Bauvorschrift Ziff. 8).

3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Im mittleren Bereich des Plangebiets ist am Kirschblütenweg ein Wohngebäude vorhanden, das unter Denkmalschutz steht. Des weiteren befindet sich im westlichen Teil des Planbereichs an der Ecke Dethmarstraße/Am Hafersiek ein Wegekreuz, das ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Beide Baudenkmale werden daher gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das denkmalgeschützte Wohngebäude sowie dessen Anbau und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz. Die ausgeübte Nutzung wird durch diesen Bebauungsplan weder fixiert noch werden hierfür Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Dies ist geboten, da eine Ausweitung der bisherigen Nutzung sowohl den Belangen des Denkmalschutzes und des Naturschutzes als auch dem Ziel der Freihaltung der Geländemulde entgegenlaufen würde. Für den Fall, daß das Gebäude zerstört würde, wäre hier ein Ersatzbau vom Grundsatz her mit der Planzielsetzung unvereinbar. Lediglich eine Rekonstruktion des Baudenkmals wäre ggf. über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans denkbar, nicht aber ein andersgearteter Neubau.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Da sich die Planung weitestgehend an den vorhandenen Nutzungen orientiert, werden mögliche negative Auswirkungen auf die Umwelt eher marginal sein. Der Bebauungsplan stellt aber sicher, daß die gegebenen Umweltqualitäten auch langfristig weitestgehend erhalten bleiben.

Durch die Festsetzung der Obstgärten und öffentlichen Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen wird die Durchgrünung des Gebiets gesichert.

Der Bebauungsplan leistet damit im Vergleich zur bestehenden Rechtslage insgesamt einen positiven Beitrag für die Umwelt.

5. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet wurden bisher vorwiegend zu Wohnzwecken bzw. landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Diesbezüglich besteht also kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

Die Betriebsflächen der vorhandenen Kfz-Werkstatt sind vollständig versiegelt, so daß heute von dieser Nutzung keine Bodenbelastungen mehr zu erwarten sind. Bei Bodenverunreinigungen, die in der Vergangenheit durch diesen Betrieb entstanden sein könnten, kann davon ausgegangen werden, daß sie bereits abgebaut sind oder zumindest nicht zu Konflikten mit den bestehenden Nutzungen führen können. Selbst bei Nutzungsänderungen, die möglicherweise in absehbarer Zeit auf der betreffenden Fläche vorgenommen würden, wäre es sicher eindeutig, daß der unter der versiegelten Fläche vorhandene Boden beispielsweise für gartenbauliche Zwecke ungeeignet ist. Auf eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche kann daher verzichtet werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Im Falle einer vollständigen Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kosten durch den Erwerb von privaten Flächen, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt werden, soweit sie nicht schon Eigentum der Stadt sind, sowie durch den Bau des darin vorgesehenen Fußweges. Diese Kosten entstehen aber nicht zwangsläufig zu einem nahegelegenen Zeitpunkt. Die Mittel können vielmehr dann aufgebracht werden, wenn es aufgrund der Haushaltslage und der übrigen Rahmenbedingungen angemessen erscheint.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind voraussichtlich nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, daß der Erwerb bisher privater Flächen, die in diesem Bebauungsplan für öffentliche Nutzungen vorgesehen sind, ohne bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden kann. Für den Fall, daß seitens der Eigentümer der Flächen im Bereich des Bachlaufs keine Verkaufsbereitschaft besteht, wird hier eher auf die Herstellung eines Fußwegs in der festgesetzten Grünanlage zu verzichten sein, als daß ein Enteignungsverfahren durchgeführt wird.

8. Verfahren


Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.06.1990
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13.08.1990 - 07.09.1990
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.03.1992 - 11.05.1992
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.09.1992 - 21.10.1992

Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.06.1993 - 09.07.1993
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	15.11.1993
Anzeige des Bebauungsplans (§ 11 Abs. 1 BauGB)	24.01.1994 - 22.04.1994
Verfügung der Bezirksregierung (§ 11 Abs. 3 BauGB)	22.04.1994
Beitrittsbeschluß (Nr. 35.8.3 VV-BauGB)	30.05.1994

Der Entwurf dieser Begründung wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim ausgearbeitet.

Hildesheim, den 03.05.1994

Im Auftrage



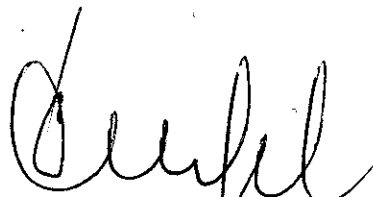
(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am
30.05.1994 beschlossen.

Hildesheim, den 31.05.1994



(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Die Übermittlung der
Original wird beibehalten

neb. mündlich

Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans NE 107

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBBÄUME

Mittelhochwüchsige Laubbäume:

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus padus
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Traubenkirsche
Mehlbeere
Vogelbeere, Eberesche

Hochwüchsige Laubbäume:

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fagus silvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Winterlinde