

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN OS 284 UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT OS 284 "MITTELFELD-OST"

1. Allgemeines

Auf der Basis des Rahmenplans zur Erweiterung der Siedlungsflächen im Süden der Ortschaft Ochtersum wurde mit dem Bebauungsplan OS 282 "Mittelfeld-Nord" der erste Abschnitt des Baugebiets Mittelfeld realisiert. Mit dem Bebauungsplan OS 284 wird eine weitere Fläche von ca. 15 ha entwickelt.

Die planerische Konkretisierung der verbleibenden Fläche soll in einem dritten Abschnitt erfolgen, um so dem konkreten Bedarf an bestimmten Bauformen besser gerecht werden zu können.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Ochtersum. Es schließt hier im Süden an die vorhandene Bebauung des Wohngebiets "Mittelfeld-Nord" an und umfaßt eine Teilfläche zwischen der Bundesstraße 243 und der kommunalen Entlastungsstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Abgesehen von den bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke im Plangebiet im Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Nordosten angrenzend an die B 243 und im Süden angrenzend an die kommunale Entlastungsstraße sind die Randbereiche als allgemeine Grünfläche dargestellt und zur Bundesstraße hin zusätzlich mit einer Immissionsschutzkennlinie versehen.

Mit der Festsetzung von Wohngebieten und einer Fläche für einen Lärmschutzwall, der von seiner Breite her eine landschaftsgestalterisch differenzierte Ausformung ermöglicht, wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist es, in Ochtersum weiteres Wohnbauland in attraktiver Lage zur Verfügung zu stellen. Im Anschluss an den ersten Bauabschnitt "Mittelfeld-Nord" soll hier eine angepasste und bedarfsgerechte Weiterentwicklung erfolgen. Die Übergänge zwischen bereits bestehender und weiterer Bebauung sollen dabei so gestaltet werden, dass die strukturellen Anbindungen an den Ort mit seinen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in angemessener Weise Berücksichtigung finden. Dabei soll auch das Plangebiet selbst eine räumlich erlebbare, charakteristische Form finden. Dies ist besonders wichtig, da der überwiegende Teil der für die Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen mit Einfamilienhäusern bebaut werden wird.

Mit der Gestaltung des öffentlichen Grüns durch Fußwegebeziehungen in Grünflächen und durch Baumpflanzungen in den Wohnwegen und auf Grünstreifen an der Haupterschließungsstraße werden die wesentlichen Elemente aus dem räumlichen Gesamtkonzept "Ochtersum-Süd" in diesen Bebauungsplan aufgenommen. Das öffentliche Grün erfüllt damit zugleich quartiersbildende als auch verbindende Funktionen. Besonders ausgeprägt ist dabei der Grünzug, der eine Verbindung zwischen dem Steinberg und der Innerste-Aue herstellt. Der im Lindholzgebiet bereits vorhandene Grünzug wird damit in diesem Bebauungsplan fortgesetzt.

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Da das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird als Art der Nutzung zu einem großen Teil reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Für die Bereiche, die entlang der vorgesehenen Stadtbuslinie liegen, wird allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BaunVO festgesetzt, da es hier aufgrund zentraler Lage und/oder guter Erreichbarkeit sinnvoll ist, auch andere Nutzungen zuzulassen, die mit der Wohnnutzung harmonieren und wohnungsnah wünschenswerte Infrastruktur ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen im wesentlichen der benachbarten Bebauung.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um eine dem Lagewert der Fläche entsprechend angemessene städtebauliche Dichte erreichen zu können. Nur in den Bereichen, in denen gemäß dem Bebauungsentwurf vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen sind, werden niedrigere Werte angesetzt, da zur Verwirklichung dieser Bebauung die Maximalwerte nicht erforderlich sind.

Um den städtebaulich gewünschten Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für den größten Teil des Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Um in angemessenem Umfang auch andere Wohnformen zu ermöglichen, werden im Bereich der Haupteinfahrtsstraße bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein hochwertiges Wohnen mit intensiven Bezügen zwischen den privaten Innenräumen der Wohnungen, den privaten Gärten und den öffentlichen Grünflächen zu erreichen und dennoch gezielt und nachfragegerecht auch flächensparendes Bauen zu ermöglichen. Demgemäß werden durch Bauweise und Baugrenzen Grundstrukturen definiert, die auch eine gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen.

Dem Bebauungsentwurf entsprechend wird in dem gesamten Gebiet die offene Bauweise festgesetzt und in einzelnen Teilbereichen als Einzelhaus-, Doppelhaus- und/oder Hausgruppenbebauung konkretisiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt in der Regel für eingeschossige Bebauung 3 m und für zweigeschossige Bebauung 5 m. In den Bereichen, in denen eine Anordnung der privaten Gärten mit Terrassen im Südwesten des Wohngebäudes sinnvoll ist, beträgt der Abstand der Baugrenzen dem Bebauungsentwurf entsprechend 8 m zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Dem Flächenzuschnitt und der Himmelsrichtung entsprechend wird für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Regeltiefe von 12 m bzw. 15 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die Bereiche, in denen sich künftig sinnvollerweise nur Hausgärten befinden sollten, von der Bebauung freigehalten werden.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze 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. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Regelung sind auch die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Garagen werden ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 4). Im Einzelfall können dabei bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, 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. Von der Zulassung des auf 2 m verringerten Abstands soll daher nur an Seitenwänden und Rückwänden von Garagen in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 5). Die Abstandsflächen sind dabei bis auf eine angemessene Zufahrtsbreite von 5 m zu begrünen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Rauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 6). 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 Vorschriften nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Ziffer 6 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 Nieders. Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen 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 bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 7 m (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1).

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.

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 Gebäudes 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 einer höheren Außenwand 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 bzw. 12 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

3.5.3 Drempel

Drempel ermöglichen einen geräumigeren 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 Dachgeschoss-rohfußbodens und der Unterseite 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 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° - 42° festgeschrieben.

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

Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Rauminhalt 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 Ziffer 5 Satz 1). Der Einfügung in das Landschaftsbild und der traditionell regionaltypischen Bauweise ist eine hohe Bedeutung beizumessen. Auch im Lindholzgebiet, mit dem das Baugebiet Mittelfeld später ein harmonisches Gesamtbild ergeben soll, ist nur rote Dachdeckung zulässig.

Um ökologische Bauformen nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Orts- und 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 Dachabdeckung 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, wird für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

3.5.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 60 % 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 Ortgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, dass eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht.

3.5.7 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer 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. Für den terrestrischen Empfang von Rundfunk und Fernsehprogrammen bieten hier auch Unterdachantennen eine ausreichende Empfangsqualität. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

Bisher gab es lediglich Probleme bei Amateur-Funkantennen, die hier in der Tat nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewusst durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

3.5.9 Stellplätze und Zufahrten

Um sicherstellen zu können, dass sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Baugebiets 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 eine 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

Das Baugebiet wird im wesentlichen über die Konrad-Adenauer-Straße und die kommunale Entlastungsstraße an das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über 5,5 m breite Wohnwege. Die Haupteerschließungsstraße hat einen Gesamtquerschnitt von 13,36 m, da hier später ein Linienbusverkehr möglich sein soll.

Da an der Haupteerschließungsstraße in der Regel beidseitig Fußwege vorgesehen sind, werden hier im Sinne der Verkehrssicherheit Zufahrtsverbote festgesetzt, die nur dort unterbrochen sind, wo Zufahrten zu gemeinschaftlichen Stellplatz- oder Garagenanlagen erforderlich sind.

Öffentliche Parkplätze sind wie im Baugebiet "Mittelfeld-Nord" auf jeweils einer Seite der geplanten Haupteerschließungsstraße als Längsparkplätze vorgesehen. Darüber hinaus werden in den Wohnstraßen an einzelnen Stellen dem absehbaren Bedarf entsprechend senkrecht zur Fahrbahn angeordnete Parkplätze eingerichtet. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird bei etwa einem Drittel der Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten liegen. Dieses Maß entspricht dem Höchstwert gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und berücksichtigt damit den gewachsenen Motorisierungsgrad der Bevölkerung.

Private Einstellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

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

An der Haupteerschließungsstraße, angrenzend an den derzeitigen Wirtschaftsweg "Im Mittelfeld", wird ein Wertstoffcontainerstandort eingerichtet.

Gemäß dem Gutachten von Prof. Dr. Billib, Februar 1993, Seite 4, 2. Absatz, sollte im Gebiet der Stadt Hildesheim mit Ausnahme der Innerste Aue eine Oberflächenversickerung nicht praktiziert werden. Das Niederschlagswasser soll daher getrennt vom Schmutzwasser über den nächstliegenden Vorfluter der Innerste zugeführt werden. Um dabei sicherstellen zu können, dass aus dem Plangebiet nicht mehr Regenwasser als vor der Bebauung abgeführt wird, ist der Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens östlich der B 243 vorgesehen. Der Bau des Rückhaltebeckens wird in einem wasserrechtlichen Verfahren planfestgestellt.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Schmutzwasserkanalisation zugeleitet. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen aus dem geplanten Baugebiet ausreichend reinigen.

3.7 Spielplätze

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im Gesamtkonzept für das Baugebiet Mittelfeld in den südlich und nördlich festgesetzten Grünflächen die Anlage diverser Spielmöglichkeiten vorgesehen, die von allen künftigen Wohngrundstücken im Planbereich auf einen Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Den Vorschriften des Nieders. Gesetzes über Spielplätze kann damit angemessen entsprochen werden.

Ein Ballspielfeld für Kinder und Jugendliche ist südlich des biologischen Schulgartens vorgesehen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen werden hierfür in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren geschaffen.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Von Südwest nach Nordost verläuft ein Grünzug durch das Plangebiet, der nach Vollendung des dritten Bauabschnitts als Verlängerung des bereits vorhandenen Grünzuges im Baugebiet Lindholz eine Verbindung über den Weg in Verlängerung der Straße Am Schiefen Berg zur Innerste-Aue herstellt.

Im mittleren Teil des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche, deren Wegenetz das Baugebiet mit dem alten Ortskern verbindet. Der Kindergarten Am Burghof, das Ortsgemeinschaftshaus, das Feuerwehrgerätehaus und der hier angrenzende Spielplatz sowie die an der Haupterschließungsstraße gelegene Bushaltestelle werden Ziele sein, die über diese Wegebeziehung zu Fuß erreicht werden können.

3.9 Private Grünflächen

Der Landschaftsplan von Prof. Nagel und Schonhoff sieht für das Baugebiet verschiedene Grünflächen vor, die neben ihrer städtebaulichen Funktion auch dazu dienen, die Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Da Teile dieser Grünflächen einen unverhältnismäßig hohen Pflegeaufwand seitens der Stadt zur Folge hätten, sollen diese Bereiche als private Grünflächen den Grundstücken zugeordnet werden. Private Grünflächen werden an den Stellen festgesetzt, wo es sich im wesentlichen um Randstreifen und Verschnittflächen handelt, die aber für die Gestaltung der Grünzüge und die naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanz von Bedeutung sind. Diese privaten Grünflächen sind dauerhaft mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art sind unzulässig (textl. Festsetzungen Ziff. 8).

3.10 Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen und einen notwendigen Teil des Ausgleichs für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Innerhalb der Baugebiete werden die anzupflanzenden Bäume nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Eigentümer nicht einzuschränken. In diesem Sinne wird über eine textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Demgemäß ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textl. Festsetzung Ziffer 7 Satz 1). Eine beispielhafte Auswahl solcher Laubbäume ist in der Anlage 1 zu dieser Begründung enthalten.

An den Stellen, wo Bäume zur Auflockerung und Gliederung öffentlicher Parkierungsflächen oder als Leitstruktur an den Haupteinfahrungsstraßen gepflanzt werden sollen, werden sie mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzt. An diesen Stellen sollen hochwüchsige standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden (textl. Festsetzung Ziffer 7 Satz 2).

Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahmen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Ziffer 7 Satz 3).

Um ein artgerechtes Wachstum dieser Bäume gewährleisten zu können und damit auch den gewünschten Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt sicherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass im Stammbereich dieser Bäume mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen (textl. Festsetzung Ziffer 7 Satz 4).

3.11 Immissionsschutz

Das Baugebiet steht unter Einfluss des Verkehrslärms von der B 243 und der kommunalen Entlastungsstraße. Die Immissionssituation wurde in dem schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. vom 12.02.1998, GBL-152 730/Rh untersucht.

Auf den Empfehlungen des Gutachtens aufbauend wird an der Bundesstraße und an der kommunalen Entlastungsstraße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m festgesetzt. Damit allein können aber für einen Teil der Bebauung nahe der B 243 die angestrebten Immissionsschallpegel noch nicht eingehalten werden.

Daher wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 an den nach Nordost bis Südost ausgerichteten Gebäudeseiten keine Wohnterrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig sind. Zudem müssen Außenbauteile an diesen Gebäudeseiten mindestens ein Luftschalldämmmaß von $R'w = 30$ dB aufweisen (textl. Festsetzung Ziffer 3).

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 landschaftsplanerischen Fachbeitrag verwiesen. Die Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurden in die Planung übernommen und soweit wie möglich und sinnvoll durch entsprechende Festsetzungen rechtlich fixiert.

5. Altlasten

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

6. Finanzielle Auswirkungen

Über einen Erschließungsvertrag wird sichergestellt, dass die Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Grünflächen und eines Regenwasserrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes von dem Erschließungsträger endgültig hergestellt werden und danach kostenfrei in das Eigentum der Stadt Hildesheim übergehen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.05.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.07.2000 - 11.08.2000
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.07.2000 - 03.08.2000
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	30.08.2000 - 06.09.2000

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


Hildesheim, 30.08.2000

Im Auftrage



(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 25.09.2000 beschlossen.

Hildesheim, den 17.10.2000


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor