

**BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HO 248
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„AN DER BEUKE“**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

1.1 Lage des Plangebiets

Das geplante Baugebiet liegt zwischen der Wiesenstraße im Westen, der Bahntrasse Hannover-Goslar im Osten und der Beuke im Süden. Insgesamt umfasst die Bebauungsplanänderung eine Fläche von ca. 5.000 m².

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Änderungsbereich werden gemäß den Festsetzungen der Urfassung als private Grünflächen genutzt. Zum Teil hat sich eine kleingärtnerische Nutzung mit entsprechenden Lauben und einem Wochenendhaus etabliert. Die größte bauliche Anlage stellt ein ehemaliges städtisches Forsthaus dar.

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet. Im Osten wird der Planbereich durch einen Bahndamm von den weiter östlich liegenden Wohngebieten räumlich getrennt. Der Süden wird durch ein unbebautes Areal an der Beuke sowie durch die Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung St. Ansgar geprägt. Südwestlich beginnt das bewaldete Landschaftsschutzgebiet Lönsbruch mit Naherholungscharakter.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück, auf dem sich das ehemalige Forsthaus befindet, ist städtisch. Die übrigen Grundstücke gehören privaten Eigentümern.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Flächennutzungsplans *allgemeine Grünfläche* zielt im wesentlichen auf die Erhaltung der sensiblen Uferrandbereiche der Beuke ab. Das Plangebiet schließt erst weiter nördlich an den charakteristischen Grünzug an. Da mit der Planänderung lediglich eine aufgelockerte Bebauung unter größtmöglicher Erhaltung der prägenden Gartenflächen beabsichtigt ist, bleiben die Grundzüge der gemeindlichen Siedlungsentwicklung hierbei gewahrt. Die Bebauungsplanänderung ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Für die bisher nur zum geringen Teil bebauten Gartengrundstücke an der Beuke sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine in Hinblick auf die angrenzenden Freiräume angemessene, aufgelockerte Wohnbebauung zu ermöglichen. Zum einen stellen die zu überplanenden Grundstücke eine innerstädtische Flächenreserve da, deren Überbauung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist, zum anderen besteht bei den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern zum Teil schon seit einiger Zeit der Wunsch nach einer Bebauungsmöglichkeit.

Unter der Voraussetzung, dass sich die zukünftige Bebauung strukturell in die aufgelockerte und durch Freiflächen geprägte Umgebung harmonisch einfügt, lassen sich bis zu fünf Wohngebäude im Plangebiet zusätzlich realisieren. Die Erhaltung der Qualität des in den bebauten Bereich hineinreichenden Grünzuges entlang der Beuke soll durch Festsetzungen gemäß dem Grünordnerischen Fachbeitrag weitestgehend gesichert werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Baugebiet wird ein reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt mit dem Ziel, die Zulässigkeit auf Nutzungen zu beschränken, die im Hinblick auf den angrenzenden Naturraum sowie auch zum nördlich angrenzenden Wohngebiet an der Hostmannstraße verträglich sind. Daher werden die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Um zu vermeiden, dass die städtebaulichen Ziele durch eine unerwünschte Nachverdichtung beeinträchtigt werden, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Relation zur Grundstücksfläche auf eine je *volle* 500 m² begrenzt. Damit wird ausgeschlossen, dass größere Gebäude im Doppelhauscharakter mit mehr als einer Wohnung unter Umgehung einer Grundstücksteilung entstehen können (s. textliche Festsetzung Nr. 2).

Zum Maß der baulichen Nutzung wurden die Festsetzungen in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebäude an der Hostmannstraße sowie im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele einer maßvollen Bebauung getroffen. Somit gilt ein Vollgeschoss sowie die Beschränkung auf Einzelhäuser. Da die überplanten Grundstücke mit durchschnittlich 725 m² relativ groß sind, ist es unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele geboten, Geschoss- und Grundflächenzahl möglichst gering zu halten. Der jeweils festgesetzte Flächenwert von 0,2 stellt einen Kompromiss zwischen städtebaulicher Zielsetzung und den Interessen der Grundstückseigentümer dar.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Einklang mit der umgebenden Bebauung und im Hinblick auf einen aufgelockerten städtebaulichen Gesamteindruck wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen, die zwei geschlossene Baufelder ergeben, festgesetzt. Zur Wiesenstraße hin verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 7 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Damit wird das in der Wiesenstraße vorhandene Prinzip aufgegriffen, dass der öffentliche Straßenraum insbesondere von angrenzenden Gartenflächen geprägt wird. Im Norden verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3.0 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze. Nach Osten reichen die Baugrenzen bis zum aus schalltechnischer Sicht weitmöglichsten Punkt hin. Nach Süden verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 4 m zu den Grundstücksgrenzen, da die Bebauung einen vertretbaren Abstand zum öffentlichen Grünzug einhalten soll.

Die Teilung in zwei separate Baufelder gewährleistet, dass das Baugebiet nicht über das im Bebauungskonzept dargestellte Maß hinaus verdichtet werden kann.

3.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der geringen Anzahl an Baugrundstücken soll der Erschließungsaufwand möglichst gering gehalten werden. Aus diesem Grunde sind – einschließlich des Ziels, die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten – keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Es ist daher erforderlich festzusetzen, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur mit einem Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind. Dieser Mindestabstand soll neben gestalterischen Erwägungen dazu dienen, dass auf der Auffahrt vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Garagen und Carports mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Die Dachflächen sind zu begrünen (s. auch Kapitel 4.2).

Aus o.g. Gründen sind auch die Dachflächen von Nebenanlagen über 15 m³ Rauminhalt zu begrünen (s. unter 4.2).

3.4 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche *An der Beuke*. Da der Weg über die Erschließungsfunktion hinaus auch als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dient, ist eine Verbreiterung der Fahrbahn um einen Meter erforderlich. Im Bebauungsplan wird daher eine Breite von 4.0 m festgesetzt. An der Wegegabelung muss die Verkehrsfläche zur Erschließung des letzten Baugrundstücks um ca. 32 m verlängert werden. Hier reicht eine Breite von 3.0 m aus, da hier ein Begegnungsverkehr nicht mehr stattfindet. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße wäre im Hinblick auf die geringe Anzahl von Baugrundstücken unverhältnismäßig und wird daher nicht vorgesehen. Dies hat allerdings zur Folge, dass Müllfahrzeuge diese Straße nicht befahren werden. Die zu entleerenden Müllbehälter der Grundstückseigentümer sind daher im westlichen Teil der Erschließungsanlage, nahe der Zufahrt zur Wiesenstraße abzustellen, dies jedoch nur am Tag der Abholung. Eine entsprechende Abstellereinrichtung sollte nach Möglichkeit berankt werden.

Die im Osten gelegene private Grünfläche ist bisher über einen Trampelpfad erschlossen gewesen. Da hier eine Nutzungsänderung nicht vorgesehen ist, bleibt diese Art der Erschließung bestehen.

Die technische Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke verläuft parallel zum vorhandenen Fußweg *An der Beuke*. Der Anschluss an das öffentliche Kanalisationssystem kann an der vorhandenen Trasse nahe des Beukebaches hergestellt werden. Die an der Wiesenstraße gelegenen Grundstücke können an die vorhandene Trasse in der Wiesenstraße angebunden werden.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften nach § 56 NBauO. Mit diesen Vorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfasst, die das städtebauliche und baugestalterische Einfügen der Neubebauung in die bereits bebaute Umgebung gewährleisten.

3.5.1 Traufhöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche

Die Festsetzung der Traufhöhe mit 4 m ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit der Neubebauung gegenüber dem umgebenden Bestand verzerren würden. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe der ortsüblichen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung der Umgebung (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1).

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden. Damit die dahinter stehende Absicht, eine der vorhandenen Umgebung entsprechende Neubebauung zu schaffen, nicht durch Abgrabungen für Wohnraum in Kellergeschossen unterlaufen werden kann und dadurch 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.

3.5.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Da mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein die Höhe der künftigen Gebäude noch nicht 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 9 m entspricht den vorhandenen Firsthöhen der näheren Umgebung.

3.5.3 Dachgestaltung

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 30° und 42° wird ein Dachneigungsmaß von 45° Dachneigung unterschritten, damit die Dächer nicht zu steil werden. Zur Wahrung ökologischer Zielsetzungen werden für begrünte Dächer Dachneigungen auch unter 30° zugelassen. Pultdächer werden durch die Gestaltungsvorschrift ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die Harmonie der umgebenden Dachlandschaft einfügen würden (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 1 und 2).

Die vorgeschriebenen Farben der Dachabdeckung entsprechen denen der näheren Umgebung, da ein Bruch mit dem Gesamterscheinungsbild des angrenzenden Wohngebiets 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 ebenso für gläserne Teile der Dachabdeckung, da die Errichtung von Wintergärten nicht beschränkt werden soll (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 3).

Da Garagen, Carports und Nebenanlagen gegenüber den Hauptanlagen von nur untergeordneter Bedeutung sind, wird für diese die Dachform freigestellt. Allerdings sind die Dachflächen, wie in Kapitel 4.2 dargestellt, zu begrünen.

Für Nebenanlagen unter 15 m³ Rauminhalt sind Dachform und -farbe freigestellt, da diese Anlagen üblicherweise keine nennenswerten Auswirkungen auf das Umfeld aufweisen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 4).

3.5.4 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die örtliche Bauvorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4).

3.6 Private Grünflächen

In der östlichen Hälfte des Planänderungsbereichs ist eine private Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich um ein derzeit als privater Garten genutztes Grundstück. Wie unter Punkt 4.1 erläutert, kommt für dieses Grundstück eine Bebauung aus schalltechnischer Sicht aufgrund der Nähe zur Bahntrasse nicht in Betracht. Daher wird für diesen Bereich die bereits in der Urfassung des Plans getroffene Festsetzung *private Grünfläche* beibehalten.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur größtmöglichen Erhaltung des momentanen Eindrucks von Gartenland sowie zur Verknüpfung des neuen Baugebiets mit der Freifläche an der Beuke und dem westlich gelegenen Wäldchen sind entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 4). Dadurch wird sichergestellt, dass bestimmte, bisher unversiegelte Bereiche auch weiterhin unversiegelt bleiben und aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet werden. Es werden also zum einen Eingriffe in den Naturhaushalt *vermieden*, zum anderen unvermeidliche Eingriffe (durch die Aufwertung) *ausgeglichen*.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der Artenliste des grünordnerischen Fachbeitrags mit mittelhoch bis hochwüchsigen, heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Heistern (mind. 100 cm Höhe) flächendeckend (Pflanzabstand ca. 1.25 x 1.50 m) zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Erschließung der Baugrundstücke dürfen die Flächen zum Anpflanzen durch je eine Grundstückszufahrt von maximal 3.50 m Breite unterbrochen werden. Da die Zufahrt zum ehemaligen städtischen Forsthaus unter Bestandsschutz fällt, ist hier eine Unterbrechung in dem erforderlichen Umfang ebenfalls zulässig.

Abgesehen von o.g. Ausnahmen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

3.8 Spielplätze

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans HO 248 „An der Beuke“ vorgesehene Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) mit ca. 6 Wohneinheiten führt zu einer leichten Erhöhung des bestehenden Kinderspielplatzflächenfehlbestands. Der südlich an das Planänderungsgebiet angrenzende festgesetzte Kinderspielplatz kann einen Bedarf von 2.955 m² bedienen. 1.968 m² werden zur Bedarfsabdeckung des angrenzenden, ebenfalls unterversorgten Spielplatzbezirks 23 benötigt. Damit verbleiben rechnerisch 987 m² zur Versorgung des Kinderspielplatzbezirks 21, in dem der Spielplatz liegt. Zusammen mit einem weiteren Spielplatz an der Wiesenstraße / Max-Leeser-Straße mit 300 m² Fläche kann der Bedarf des Spielbezirks 21 von 2.711 m² nur zum Teil gedeckt werden. Der Fehlbestand in diesem Bezirk beträgt somit 1.424 m².

Der Planänderungsbereich umfasst ca. 5.000 m². Bei eingeschossiger Bauweise und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 ergibt sich in Anlehnung an § 3 Abs. 2 Nds. Spielplätzegesetz eine Erhöhung des Fehlbestands um 20 m². Die Festsetzung eines neuen Kinderspielplatzes, der gem. § 3 Abs. 2 Nds. Spielplätzegesetz eine Mindestgröße von 300 m² aufweisen müsste, steht in keinem Verhältnis zu der Fehlbefehlbedarfserhöhung. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Planänderung den Fehlbedarf nicht auslöst, sondern zu einer lediglich sehr geringfügigen Erhöhung führt.

Angesichts der durchschnittlichen Grundstücksgrößen von über 750 m² im geplanten Wohngebiet sowie des nahegelegenen Lönsbruch-Wäldchens ist davon auszugehen, dass den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann.

Dieser Auffassung wird seitens der Bezirksregierung Hannover gefolgt, sodass die beantragte Ausnahme gemäß § 5 Abs. 2 Nds. Spielplätzegesetz mit Schreiben vom 14.08.2000 zugelassen wurde.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionssituation – Verkehr und Schallschutz

Da aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Hildesheim-Goslar von einer Belastung des Plangebiets mit Schallimmissionen ausgegangen werden musste, war es erforderlich eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. ermittelten Werte zeigen zunächst, dass bei einem Emissionsschallpegel von 63,7 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts die für den Städtebau wünschenswerten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) deutlich überschritten werden.

Da die Nutzung „Wohnen“ auch bei höheren Schallimmissionswerten nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, wie z.B. bei allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten, war zu prüfen, inwieweit die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet (hier WR) Vorrang vor schalltechnischen Aspekten hat. Im Hinblick auf die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ist der Planverfasser der Auffassung, dass die damit einhergehenden Störungen, z.B. durch das Entstehen zusätzlichen Verkehrs, die Ruhe der angrenzenden Wohngebiete über den bereits existierenden Bahnlärm hinaus zu einer zusätzlichen, nicht gewollten Störung führen würde.

Hinsichtlich der Frage, ob durch die Festsetzung eines (reinen) Wohngebiets die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind, wurden als Hilfsmittel die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), die für eine Beurteilung ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen maßgeblich ist, herangezogen. Hierbei sind Grenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) anzusetzen. Wie dem Gutachten des TÜV Nord zu entnehmen ist, können die Grenzwerte tagsüber ab einem Abstand von 30 m, nachts ab einem Abstand von 40 m von der Gleismitte eingehalten werden.

Aus schalltechnischer Sicht sehen die Gutachter eine Wohngebietsnutzung dort für vertretbar an, wo der maßgebliche Beurteilungspegel einen Wert von 59 dB(A) zur Tageszeit unterschreitet, wenn gleichzeitig der Schallschutz für die Nachtzeit durch passive Maßnahmen sichergestellt wird. Dieses kann durch bauleitplanerische Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Schallschutzfenstern und zur Grundrissgestaltung erreicht werden.

Im Bebauungsplan wurde daher in Anlehnung an den Grenzwert von 49 dB(A) nachts die dem Bahndamm nächstgelegene Baugrenze mit einem Abstand von 40 m zur Gleismitte festgesetzt. Dort, wo darüber hinaus auch der am Tage anzusetzende Grenzwert von 59 dB(A) nicht mehr eingehalten werden kann (< 30 m von der Gleismitte), wird von einer Festsetzung als (Wohn)Baugebiet abgesehen und eine private Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus werden zur Wahrung der Nachtruhe passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Ausgangspunkt für die Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Da das geplante Wohngebiet an der Beuke dem Lärmpegelbereich II zugeordnet werden muss, ergeben sich für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) und für alle Fensterflächen von Aufenthaltsräumen ein Schalldämmmaß von 25 dB(A).

Beim Einbau von schallgedämmten Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der Aufenthaltsräume erforderliche Einrichtung die Schalldämmung der Außenwand nicht beeinträchtigen darf. Es sind daher schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die ein mit dem Fenster vergleichbares Schalldämmmaß aufweisen.

Zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen wird eine Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Diese umfasst die Grundstücksflächen, die trotz Anrechnung einer Toleranzkorrektur von -5 dB(A) aufgrund der schalltechnischen Vorbelastung im Gebiet den schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005 von 40 dB(A) nachts nicht einhalten können. Für diese Flächen wird festgesetzt, dass Wohn- und Schlafräume nur auf der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen liegen gemäß dem Schallimmissionsplan der Stadt Hildesheim unter den Grenzwerten der DIN 18005 und machen weitergehende Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Für die Abwägung der Entscheidung zur Festsetzung eines Wohnbaugebiets ist weiterhin von Bedeutung:

1. die Belastungswerte ergeben sich aus einer Vorbelastung der Bahntrasse Hildesheim-Goslar, die für zahlreiche Wohngebiete in Hildesheim als überlagernde Schallquelle prägend ist,
2. verfügbare Bauflächen im Hildesheimer Stadtgebiet sind sehr knapp,
3. unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Bebauung an der Wiesenstraße städtebaulich sinnvoll,
4. die vorgesehenen bauleitplanerischen und passiven Schallschutzmaßnahmen sind geeignet, gesunde Wohnverhältnisse für die geplante Bebauung eines reinen Wohngebiets sicherzustellen.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Zwecks Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt als auch zum Ausgleich der Eingriffe wie auch zur Erzielung einer angepassten, landschaftlichen Einbindung des von Gärten in eine Wohnbebauung gewandelten Gebietes in das Landschaftsbild, Belebung des grüngestalterischen Stadt-Rand-Bildes und der späteren Gesamtanlage können im Planungsgebiet unterschiedliche Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen angewendet werden. Dazu wurde der Landschaftsarchitekt Uwe Michel mit der Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrags beauftragt.

Im Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahmen wurden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die bereits in Kapitel 3.7 erwähnt wurden, festgesetzt, da abgesehen von Neuanpflanzungen auch bestehende Gehölze dadurch erhalten bleiben. Darüber hinaus bewirkt die niedrig angesetzte GRZ von 0.2 eine relativ geringe Bodenversiegelung.

Durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und der damit einhergehenden Versiegelung entstehen jedoch nicht zu vermeidende Eingriffe, auf die die Planung wie folgt reagiert:

1. Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Kapitel 3.7).
2. Festsetzung zum Anpflanzen mindestens eines hochstämmigen heimischen Laubbaumes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche gemäß Artenliste des grünordnerischen Fachbeitrags (textliche Festsetzung Nr. 5).
3. Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen so zu befestigen sind, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht (textliche Festsetzung Nr. 6).
4. Festsetzung von Schling- und Kletterpflanzen bei Garagen und Carports sowie – auch bei Nebenanlagen über 15 m³ - die Festsetzung von begrünten Dächern (textliche Festsetzung Nr. 6).

Trotz o.g. Festsetzungen kann eine Vollkompensation im Gebiet aufgrund des vorhandenen Grünbestandes nicht erreicht werden (s. Grünordnerischen Fachbeitrag). Es ist daher erforderlich, das nach BREUER bilanzierte Defizit von 1.078 m² Wertstufeneinheiten an anderer Stelle auszugleichen. Dazu stellt die Stadt Hildesheim eine Grundstücksfläche südlich des Rodelberges an der Scharlake zur Verfügung, auf der die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Die Fläche lässt sich hinsichtlich ihrer Wertigkeit um eine halbe Wertstufe aufwerten, so dass insgesamt 2.156 m² Ausgleichsfläche benötigt werden.

Zurzeit ist diese Fläche an einen Landwirt verpachtet, der die Fläche im Rahmen eines EU-Förderprogramms als Ackerfläche brachliegen lässt. Statt in wenigen Jahren diese Fläche wieder landwirtschaftlich zu nutzen, wird sie dem Naturhaushalt zurückgeführt.

Da sich die Ausgleichsfläche Scharlake innerhalb der Altablagerung Nr. 3 befindet, unterliegen dort durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen gewissen Beschränkungen.

So sollen lediglich flachwurzelnde Gehölze und solche, deren Früchte nicht vornehmlich zum menschlichen Verzehr geeignet sind, verwendet werden.

Es ist beabsichtigt, Kosten und Durchführung des erforderlichen Ausgleichs über einen öffentlich-privatrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Hildesheim und den Grundstückseigentümern an der Beuke zu regeln. Dabei sind die in dem grünordnerischen Fachbeitrag dargelegten Ausgleichsmaßnahmen sowie die aufgeführte Pflanzliste maßgeblich.

5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet an der Beuke.

6. Hinweise

Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge von 48 m³/h sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Als Eigentümerin des Grundstücks mit dem ehemaligen städtischen Forsthaus beteiligt sich die Stadt Hildesheim anteilig an den Kosten für die Erschließungs- und Versorgungsanlagen sowie an den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, 4. Teil BauGB sind nicht erforderlich.

9. Verfahren

- | | |
|---|---------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | 17.04.2000 |
| • Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | 02.05.2000
-29.05.2000 |
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) | 25.09.2001
-02.11.2001 |

- Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

05.10.2001
-05.11.2001

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung ausgearbeitet.

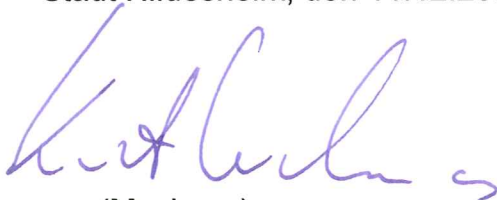
Hildesheim, den 06.11.2001




(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 10.12.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplans HO 248 "An der Beuke" mit örtlicher Bauvorschrift und mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Stadt Hildesheim, den 11.12.2001



(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor