



# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IZ 197 A**

### **„MARIENBURGER STRAßE / HANSERING“**

#### **1 Allgemeines**

##### **1.0 Vorbemerkung**

Der Bebauungsplan IZ 197 A „Zwischen Marienburger Höhe und Itzum“ und die 3. Änderung zum Bebauungsplan IZ 197 A „Für das Gebiet zwischen den Sportanlagen des MTV, dem Hansering sowie dem Sensburger Ring“ werden, soweit sie vom Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 A „Marienburger Straße / Hansering“ überdeckt werden, aufgehoben.

Die zeitweilig planreife 5. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 A „Im Bereich Hansering / Sensburger Ring“ ist aufgrund neuerer Rechtsprechung nicht mehr anwendbar und somit obsolet.

##### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Südosten Hildesheims am Anfang der Ortschaft Itzum und wird von den Sportanlagen des MTV im Norden, dem Sensburger Ring im Osten, dem Hansering im Süden und der Marienburger Straße im Westen begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2 ha.

##### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet beinhaltet ein Studentenwohnheim, eine öffentliche Grünanlage, öffentliche Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie ein ca. 4.800 m<sup>2</sup> großes unbebautes Grundstück. Zudem befinden sich eine Bezirksreglerstation (Gas) und Wertstoffsammelanlagen für Papier und Glas auf den Grundstücken.

##### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer des Flurstücks, auf dem die Bezirksreglerstation (Gas) steht, ist die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG. Die übrigen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Hildesheim. Für das Grundstück, auf dem das Studentenwohnheim steht, besitzt das Studentenwerk Braunschweig das Erbbaurecht.

##### **1.4 Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Hildesheim ist im Landes-Raumordnungsprogramm<sup>1</sup> als Oberzentrum eingestuft. Das Regionale Raumordnungsprogramm<sup>2</sup> enthält für den Planbereich sowie seine nähere Umgebung keine Festlegungen mit Ausnahme der überörtlichen Verkehrswege.

---

<sup>1</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>2</sup> Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm - 2001

## **1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Für den Planänderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan überwiegend Wohnbauflächen und im nördlichen Randbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung legt auch in dem nördlichen Randstreifen Allgemeine Wohngebiete fest. Die Abweichung ist jedoch nicht grundsätzlicher Art und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist in ihren Grundzügen weiterhin unverändert. Gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist demnach keine grundlegend andere Nutzung vorgesehen, d. h. die Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Somit ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches genüge getan.

## **2 Städtebauliche Zielsetzungen**

Die Bebauungsplanänderung verfolgt zwei grundsätzliche Ziele. Zum Einen soll der vorhandene Bestand – also das Studentenwohnheim mit den dazugehörigen Stellplätzen sowie die angrenzenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen – abgesichert werden: Obwohl diese Anlagen bestandsgeschützt sind, fehlt der planungsrechtliche Rahmen für zukünftige An- oder Umbauten.

Zum Anderen soll die Bebaubarkeit des Eckgrundstücks Marienburger Straße / Hansering geregelt werden. Bisher ist diese Fläche als Sport- bzw. Grünfläche festgesetzt, was eine städtebaulich sinnvolle Bebauung dieser Brache an exponierter, gut erschlossener Stelle verhindert. Ziel ist es, auf diesem Grundstück ein Studentenwohnheim zu realisieren.

## **3 Planinhalt**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die Grundstücksfläche des vorhandenen Studentenwohnheims sowie die des Eckgrundstücks Marienburger Straße / Hansering werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt: Vorstellbar sind hier neben der reinen Wohnnutzung auch Infrastruktureinrichtungen für den angrenzenden Friedhof sowie beispielsweise Nutzungen der universitären Verwaltung in begrenztem Umfang.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,2 sind die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft und eingehalten. Für das Eckgrundstück an der Marienburger Straße sind drei bis vier Vollgeschosse festgesetzt, da aufgrund der exponierten Lage sowie des Standortes am Eingang der Ortschaft Itzum eine städtebauliche Betonung dieser Situation und Fassung der Kreuzung Marienburger Straße / Hansering wünschenswert ist. Dies kann nur durch eine ausreichende Bebauungshöhe realisiert werden. Für das vorhandene Studentenwohnheim sind, gemäß des Bestandes, zwei Vollgeschosse festgesetzt, was zugleich einen angemessenen Übergang zur umgebenden Bebauung gewährleistet.

### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet und in seiner Umgebung weisen die Gebäude seitliche Grenzabstände auf. Somit liegt grundsätzlich die offene Bauweise vor. Da das vorhandene Studentenwohnheim teilweise Gebäudelängen von über 50 m aufweist, ist im Bebauungsplan die abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass diese der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) entspricht, mit der Ausnahme, dass die Gebäudelänge keiner Beschränkung unterliegt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Da für das Eckgrundstück die Bildung prägnanter Raumkanten städtebaulich wünschenswert ist, wird die abweichende Bauweise auch dort festgesetzt.

Auf dem Grundstück, auf dem sich das bestehende Studentenwohnheim befindet, sind die Baugrenzen im wesentlichen an den Gebäudekanten festgesetzt, da die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen bereits ausgereizt sind. Auf der Südseite hingegen wird das Baufenster zum Hansering erweitert, da dies städtebaulich vertretbar ist.

Die Baugrenzen für das Eckgrundstück sind großzügig gewählt, indem sie in einem Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt sind. Lediglich in der nördlichen Grundstückshälfte wird mit der Baugrenze die Flucht des bestehenden Wohnheims aufgenommen. Der Bereich unter der 110 KV-Leitung wird zum Einen um einen notwendigen Sicherheitsabstand einzuhalten und zum Anderen unter Berücksichtigung der Vorgabe des Landschaftsplanes, der hier Erhaltung und Entwicklung von Grünverbindungen im Stadtbereich vorsieht, von Bebauung freigehalten und ist weitestgehend als Grünfläche anzulegen.

Der Bereich der bestehenden Stellplatzanlagen soll grundsätzlich erhalten bleiben. Es sind daher dort keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

### **3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Aus städtebaulichen Gründen müssen jedoch private Stellplätze 2,0 m und Garagen 3,0 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig und sollen einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht unterschreiten. Der Mindestabstand von 2,0 m bzw. 3,0 m eröffnet die Möglichkeit, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen durch Eingrünung von den öffentlichen Verkehrsflächen abzusetzen. Mit der Festsetzung des Mindestabstandes soll vordringlich ein, durch Aneinandertreffen von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen hervorgerufenes, Entstehen unverhältnismäßig großer und somit gestalterisch sehr negativ wirkender zusammenhängender, versiegelter Flächen verhindert werden. Auch Garagen und Nebenanlagen, die unmittelbar an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, bringen, aus gestalterischer Sicht, in der Regel nachteilige Auswirkungen mit sich. Die Regelung der Mindestabstände solcher baulicher Anlagen erfolgt somit im Sinne der Sicherung der künftigen Wohnqualität und dient daher auch jedem einzelnen Betroffenen.

Da eine Begrünung sich positiv auf das Ortsbild auswirkt, ist es geboten festzusetzen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dort wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge Grünflächen sein müssen.

### **3.4 Erschließung**

Im Plangebiet befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche von der die angrenzenden Baugrundstücke erschlossen werden. Sie ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. An sie schließt sich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an. Es handelt sich dabei um einen vorhandenen Streifen mit öffentlichen Parkplätzen, an den ein Recycling-Container-Standort anschließt. Die übrigen vorhandenen Stellplätze werden teilweise vom Studentenwerk Braunschweig über das Erbbaurecht genutzt, und sollen teilweise zusammen mit dem Eckgrundstück an der Marienburger Straße verkauft werden. Je nach geplanter Bebauung des Eckgrundstücks müssen die evtl. zusätzlich benötigten Stellplätze auf dem Selben geschaffen werden.

Da auf dem größten Teil des Plangebietes bereits bauliche Anlagen bestehen ist für die Knotenpunkte nicht von einer wesentlichen Änderung in der Verkehrsabwicklung, als Auswirkung der 6. Änderung des Bebauungsplanes IZ 197 A auszugehen. Zudem ist die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ausreichend um eine, der durch die Bebauungsplanänderung möglichen Bebauung entsprechende, Verkehrserhöhung zu bewältigen.

### **3.5 Örtliche Bauvorschrift**

Für das Plangebiet gilt die seit 15.07.1981 rechtsverbindliche „Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 197 A, B und C“.

### **3.6 Grünflächen**

Im Plangebiet befindet sich der Ausläufer eines zusammenhängenden Grüngeländes. Dieser ist entsprechend seiner bisherigen und zukünftigen Funktion als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Da die innerhalb der Stellplatzanlagen bereits bestehenden Einzelbäume aus städtebaulicher Sicht zur Aufwertung dieser ansonsten monotonen Fläche beitragen, und um unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, werden die vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind diese Bäume durch Neuanpflanzungen von mittelhoch- oder hochwüchsigen heimischen Laubbäumen (s. Pflanzenliste) zu ersetzen.

### **3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bei Garagen und Stellplätzen ist je 4 Garagen und/oder 7 Stellplätzen in unmittelbarer Nähe, in gleichmäßiger Verteilung, mind. ein mittelhoch- oder hochstämmiger heimischer Laubbaum (s. Pflanzenliste) zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Damit aus der städtebaulich begründeten, gewünschten, weitgehenden Überbauung des Eckgrundstücks Marienburger Straße / Hansering kein zu geringer Anteil von Grünelementen insbesondere im Kreuzungsbereich resultiert, ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer mittel- bis- hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die im Zusammenhang mit Stellplätzen angepflanzten Bäume sind hierbei anrechenbar. Soweit Baumpflanzungen zum Ausgleich für Eingriffe herangezogen werden, ist eine Festsetzung zur Gewährleistung der Zuordnung von Ausgleich und Eingriff notwendig. In diesem Zusammenhang wird zur langfristigen Erhaltung aller Bäume im Plangebiet bestimmt, dass im Stammbereich eine Fläche von mind. 9 m<sup>2</sup> unversiegelt zu belassen und vor Bodenverdichtung zu schützen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

### **3.8 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im überwiegenden Teil des Plangebietes (kompletter mittlerer und östlicher Bereich) sind die in der vorliegenden Planänderung festgesetzten Flächen bereits überbaut oder waren bereits überbaubar (siehe 4.2). Daher sieht die 6. Änderung des Bebauungsplanes IZ 197 A hierfür keinen Ausgleich vor (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB): In diesem Bereich wird der Bestand, wozu auch eine öffentliche Grünfläche gehört, gesichert und zusätzlich die im Bereich des Parkplatzes bestehenden Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Lediglich auf dem ca. 4.800 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück Marienburger Straße / Hansering, das in der Vergangenheit auch bereits überbaut war, kann es durch die Bebauungsplanänderung zu Eingriffen kommen. Da jedoch der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits vollständig anthropogen überformt ist, werden Ausgangssituation und vorbereiteter Eingriff – bezogen auf das o. g. Eckgrundstück - nicht in einem gesonderten Fachbeitrag behandelt, sondern im Folgenden erläutert.

Auf dem Eckgrundstück ist gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1981 sowie Sportflächenenerweiterungsplan eine Anlage für 94 Parkplätze und eine verkehrsflächenbegleitende Begrünung vorgesehen.

Momentan wird das rd. 4.800 m<sup>2</sup> große Grundstück in erster Linie durch einen, durch regelmäßige Mahd gekennzeichneten Mischbestand aus Arten der Grünland- bzw. Scher- und Trittra-

sengesellschaft (GR) geprägt<sup>3</sup>. Das entspricht einer Wertstufe 2-3. Biotope dieser Wertstufe weisen mindestens mittlere bis hohe Nutzungsintensität auf. An den Rändern der Fläche finden sich in einigen Teilen Siedlungsgehölze bzw. -gebüsche (HSE) – Wertstufe 3.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften vor, durch den die vorhandene Vegetation auf dem östlichen Eckgrundstück weitestgehend beseitigt wird. Da es sich jedoch um wenige, im anthropogen überprägten Raum auf dieser Fläche isolierte Einzelelemente von allgemeiner bzw. von geringer bis mittlerer Bedeutung handelt und zudem die Eingriffe zu einem Großteil nach wirksamem Planungsrecht bereits durchführbar wären, kann der Eingriff in das Schutzgut durch Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan setzt eine von der Grundstücksgröße abhängige Mindestanzahl anzupflanzender Bäume fest. Es ist jedoch eine deutlich höhere Anzahl auf dem gesamten Gelände realisierbar. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen werden begrünt, so dass auch hierdurch ein gewisser Ausgleich gegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass geschützte und zugleich gefährdete Arten (Rote Liste) und damit unersetzbare Lebensstätten von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild findet nördlich, östlich und südlich wegen der umgebenden dreidimensionalen Strukturen (und aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzungen im Änderungsbereich) nur in sehr geringem Umfang statt; im Westen findet durch die mögliche städtebauliche Fassung des Ortseingangsbereiches ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, dessen Umfang jedoch unter Beachtung der umgebenden Bebauung entlang der Marienburger Straße als gering zu bewerten ist.

Das Schutzgut Boden wird nicht über das bislang bereits zulässige Maß hinaus beeinträchtigt, da die vorgesehene GRZ von 0,4 zu keiner größeren Bodenversiegelung führt, als es die bereits vorgesehene Stellplatzanlage getan hätte. Zudem ist bereits im Landschaftsplan die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem Bereich als sehr stark eingeschränkt eingestuft und dem Boden wird eine mittlere bis geringe Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher morphologischer Beanspruchung und Versiegelung zugesprochen. Vor dem Hintergrund von voraussichtlichen Entsiegelungsmaßnahmen an den bestehenden Altpapiercontainer-Standorten und der Schonung von Ressourcen an anderer Stelle durch flächensparendes Bauen im Planbereich wird auf gesonderte Maßnahmen verzichtet.

### **3.9 Spielplätze**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt in den Spielplatzbezirk 26. Da dort bereits eine Mindestbedarfsüberschreitung von über 3.000 m<sup>2</sup> existiert, besteht kein Bedarf einen neuen bzw. weiteren Spielplatz zu errichten.

## **4 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **4.1 Immissionssituation – Verkehr und Freizeitnutzungen**

Der Planänderungsbereich steht unter dem Einfluss von Immissionen durch Verkehrslärm von den tangierenden Straßen, insbesondere der Marienburger Straße sowie des Knotenpunktes Marienburger Straße / Hansering mit der Lichtsignalanlage, und durch von dem nördlich an das

---

<sup>3</sup> Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen basiert auf den Vorgaben der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie i. V. m. der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLÖ 2002)

Plangebiet angrenzenden Schießstand ausgehenden Freizeitlärm. Wegen dieser Belastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>4</sup> in Auftrag gegeben, dass die vorhandenen Immissionen und ihre Wirkung auf die geplanten Nutzungen untersucht. Im Bereich des Knotenpunktes Marienburger Straße / Hansering (südwestliche Ecke des Planbereiches) ist der durch Verkehrslärm hervorgerufene Immissionspegel im straßennahen Bereich am Höchsten (ca. 67 dB(A) am Tag) und nimmt nach Nordosten hin ab. Der von dem Schießstand ausgehende Freizeitlärm hingegen breitet sich vom Schießstand ausgehend (ca. 78 dB(A) bei Schießbetrieb in 10 m Entfernung des Schießstandes) in konzentrisch abnehmenden Ringen aus und führt aufgrund der Lage seines Ausgangspunktes insbesondere am nördlichen Rand der westlichen Hälfte des Planbereiches zu den höchsten Belastungen. Nachts findet kein Schießbetrieb statt.

Für schutzwürdige Nutzungen – in diesem Fall das Wohnen – gibt die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an, dass tagsüber ein Orientierungswert von 55 dB eingehalten werden soll und nachts von 45 dB. Im straßennahen Kreuzungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe des Schießstandes ist daher eine wohntypische Freiflächennutzung wegen erheblicher Überschreitungen der Orientierungswerte äußerst problematisch. Nach Abwägung, unter Beachtung der gewachsenen Strukturen – hierzu gehört auch Wohnen – in vorbelasteter Lage, lässt die Stadt Hildesheim das Wohnen hier unter folgenden Maßgaben zu: Die angemessenen Pegel (gem. 18. BimSchV Beurteilungspegel innen 35 dB(A) für Wohnräume) innerhalb der Gebäude müssen durch passiven Schallschutz, d.h. durch schalldämmende Ausführung der Außenbauteile (Außenwände und verglaste Umfassungsbauteile) sichergestellt werden. Das erforderliche Luftschalldämm-Maß kann auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt werden. Da abhängig von der baulichen Entwicklung im konkreten Fall durch abschirmende Gebäude und andere Randbedingungen deutlich abweichende Verhältnisse eintreten können, ist es geboten einen Einzelnachweis nach DIN 4109 als Basis für die Baugenehmigung zu erbringen. Die oben genannten Innenpegel sind nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet. Um eine ausreichende Sauerstoffversorgung der schutzwürdigen Räume zu gewährleisten sind daher Wohn- und Schlafräume mit schalldämmten Lüftungsöffnungen oder ganze Gebäude mit zentralen Lüftungsanlagen auszustatten. Lediglich im Lärmpegelbereich I kann auf schalldämmte Lüftungsöffnungen verzichtet werden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen sind in den umgebenden Bereichen keine Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte zu erwarten.

Die infolge der festgesetzten Nutzungen entstehenden Verkehre und der daraus resultierende Verkehrslärm sind – unter Beachtung des Bestandes – gering und in ihrer Auswirkung als unkritisch zu bewerten.

## **4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Urplan IZ 197 A, rechtsverbindlich seit 28.01.1981, war im östlichen Teil des Plangebietes bereits eine überbaubare Fläche für eine Tennishalle vorgesehen. Die 3. Änderung IZ 197 A, rechtsverbindlich seit 25.06.1986 sieht in diesem Bereich einen Sportplatz und eine Fläche zur Errichtung eines Kindergartens sowie eine Parkanlage vor. Anfang der 90er Jahre ist hier jedoch mit Genehmigung der Bezirksregierung gemäß § 36 Abs. 1 i. V. m. § 33 BauGB vom 21.02.1991 ein Studentenwohnheim entstanden und später daneben eine Stellplatzanlage. Da diese Anlagen / Gebäude bereits bestehen und auch weiter bestehen bleiben sollen, sind in diesem Teil des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Gegenüber dem Urplan IZ 197 A, der hier eine Stellplatzanlage vorsah, ist im westlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. In diesem

---

<sup>4</sup> INGENIEURBÜRO für IMMISSIONSSCHUTZ, Dipl.-Ing. V. Meyer: Schalltechnisches Gutachten zur 6. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 A „Marienburger Straße / Hansering“ der Stadt Hildesheim; Elze 03/2006

Bereich ist in der Vergangenheit bereits ein Wohngebäude für Asylbewerber genehmigt und errichtet worden, welches jedoch mittlerweile wieder abgerissen wurde, so dass eine unversiegelte Brachfläche zurückblieb. Durch die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehene Obergrenze der Versiegelung findet in diesem Bereich im Vergleich zu bisherigen Planfassungen kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt (siehe auch 3.8).

## **5 Altlasten**

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

## **6 Finanzielle Auswirkungen**

Durch einen Verkauf des städtischen Eckgrundstücks an der Marienburger Straße sind für die Stadt Hildesheim Einnahmen zu erwarten.

## **7 Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **8 Verfahren**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)        | 19.05.2003                |
| • Unterrichtung und Erörterung<br>(§ 3 Abs. 1 BauGB) | 22.03.2004<br>-16.04.2004 |
| • Beteiligung der Behörden<br>(§ 4 Abs. 1 BauGB)     | 09.05.2006<br>-12.06.2006 |
| • Öffentliche Auslegung<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)        | 09.05.2006<br>-08.06.2006 |

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Hildesheim, den 13.06.2006

*gez. Kraaz*

(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 17.07.2006 die 6. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 A "Marienburger Straße / Hansering" mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Stadt Hildesheim, den 18.07.2006

*gez. Machens*

(L.S.)

(Machens)  
Oberbürgermeister

## Pflanzenliste

Anlage zur Begründung für die 6. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 A „Marienburger Straße / Hansering“.

Beispielhafte Auswahl heimischer Laubgehölze

### Halbwüchsige Laubbäume :

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

### Hochwüchsige Laubbäume :

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