



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN OS 128.2 UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT OS 128.2 NEUES WOHNEN AM STEINBERG

1. Allgemeines	2
1.1 Lage des Plangebiets	2
1.2 Vorhandene Nutzung	2
1.3 Eigentumsverhältnisse	2
1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan	2
2. Städtebauliche Zielsetzungen	2
3. Planinhalt	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.1.1 Allgemeine Wohngebiete	3
3.1.2 Reine Wohngebiete	3
3.1.3 Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Anzahl der Wohnungen	4
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	4
3.3 Erschließung	5
3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen	6
3.5 Öffentliche Grünflächen	6
3.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen	7
3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.8 Örtliche Bauvorschrift	7
3.8.1 Gestaltungsbereiche ÖB 1 und ÖB 6	7
3.8.2 Gestaltungsbereich ÖB 2	8
3.8.3 Gestaltungsbereiche ÖB 3, ÖB 4 und ÖB 5	8
3.8.4 Bauvorschriften für das gesamte Gebiet	9
3.8.5 Ordnungswidrigkeiten	9
4. Grünordnerischer Fachbeitrag	9
5. Schallschutz	9
6. Archäologie	10
7. Umweltbericht	10
8. Finanzielle Auswirkungen	20
9. Verfahren	21

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral im südlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Ochtersum. Es wird im Norden und Osten begrenzt durch Geschosswohnungsbauten, im Süden und Westen durch Einfamilienhaussiedlungen, vornehmlich als Doppel- oder Reihenhäuser. Direkt an der Ostkante des Gebietes verläuft die Kurt-Schumacher-Straße (L485), die gleichzeitig eine Haupteerschließung Ochtersums für den motorisierten Verkehr ist.

Im Umkreis von 1 km um das Gebiet sind sowohl Sportstätten und ein Freibad, Versorgungseinrichtungen des täglichen und erweiterten Bedarfs als auch Wald und andere Grünflächen zur Naherholung erreichbar.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das in Ost-West-Richtung gleichmäßig leicht ansteigende Gelände ist unbebaut. Es stellt sich als wenig artenreiche Grünfläche dar, da es bis 2006 als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt wurde. Nennenswerte Grünbestände finden sich derzeit ausschließlich in Gebäudenähe oder straßenbegleitend.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Der Hauptteil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Hildesheim. Ein Teil im nördlichen Geltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Stadt Hildesheim besitzt jedoch für diese Fläche ein Erbbaurecht zur Nutzung als Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Hauptteil des Plangebiets, für den eine Bebauung vorgesehen ist, als Wohnbaufläche dargestellt. Mit den Festsetzungen reiner und allgemeiner Wohngebiete auf diesen Flächen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die tatsächliche Nutzung als Grünfläche bleibt unverändert. Im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird hier Grünfläche dargestellt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Als eine der entscheidendsten Entwicklungsleitlinien der Stadt Hildesheim hat der Rat der Stadt mit seinem Beschluss zum integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 die städtebauliche Innenentwicklung deklariert. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplan für einen Bereich, der vollständig von vorhandener Bebauung umgeben ist, wird dieser Leitlinie konsequent gefolgt.

Die städtebauliche Einordnung des Plangebiets in den Stadtteil Ochtersum unter Wahrung der Maßstäblichkeit der Umgebung aber auch Schaffung einer zeitgemäßen Eigenständigkeit des Baugebiets ist das Hauptziel des nach Aufstellungsbeschluss durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs.

Der bauleitplanerisch umzusetzende Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs sieht eine Wohnbebauung vor, die die Möglichkeit bietet, Bebauungsstrukturen oder Wohntypen

innerhalb der Baufelder zu variieren. Klare Kanten definieren die Konturen der Wohnstraßen und vermitteln das Leitbild der prägnanten Entwurfsidee, deren Umsetzung durch entsprechende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan gesichert werden soll.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Da der nördliche Teil sowie die östliche Hälfte des Geltungsbereichs vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird hier als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter harmonieren, werden diese Nutzungen, die ansonsten ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Um eine effektive Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten zu können, wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,2 festgesetzt. Diese Werte orientieren sich im Wesentlichen an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Lediglich im Bereich der geplanten Hausgruppen wird der Höchstwert des § 17 BauNVO für die GRZ mit 0,6 um 0,2 überschritten, da in diesen Bereichen Reihenhäuser gebaut werden sollen, die als Anlageobjekte gedacht und zur Vermietung bestimmt sind. Da bei solchen Objekten von den Nutzern in der Regel keine großen Gartenflächen nachgefragt werden und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es aus besonderen städtebaulichen Gründen geboten, hier eine höhere als die sonst übliche maximale Grundflächenzahl festzusetzen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Zur Schonung von Grund und Boden wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf 25% begrenzt. Sofern Garagen oder Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden, werden ihre Grundflächen auf die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Überschreitung von max. 50 % nicht angerechnet. Durch diese Regelung sollen die insgesamt positiven Aspekte einer Dachbegrünung durch Verminderung des Oberflächenwasserabflusses, der Erhöhung von Grünsubstanz und Verbesserung des Kleinklimas gewürdigt werden. Schließlich führen derartige Maßnahmen zu einer Verringerung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle.

3.1.2 Reine Wohngebiete

In der westlichen Hälfte des Plangebiets werden reine Wohngebiete festgesetzt, da es sich hier in etwas größerer Entfernung zur Kurt-Schumacher-Straße und zur Renataschule um eine ruhige Wohnlage handelt, die nicht durch wohnfremde Nutzungen im Gebiet selbst gestört werden soll. Daher ist in diesem Bereich reines Wohngebiet festgesetzt und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. (textliche Festsetzung Nr. 1)

Für die geplanten Kettenhäuser sowie die Bereiche in denen auch Doppelhausbebauung zulässig ist wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,65 festgesetzt, um hier die gewünschte städtebauliche Dichte erzielen zu können. Für die Einzelhäuser in den reinen Wohngebieten wird hingegen die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,5 festgesetzt, um damit eine etwas aufgelockere Bebauung erzielen zu können. Zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den reinen Wohngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 7). Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 25 % überschritten werden. Weitere 25 % sind zulässig, sofern die Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden (vgl. 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete).

3.1.3 Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Vollgeschosse wird überwiegend als Höchstmaß festgesetzt und orientiert sich an dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Im nördlichen Bereich werden daher zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. An der Kurt-Schumacher-Straße werden zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt, da hier das dritte Geschoss über mehr als zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mehr als 2,20 m haben soll und damit als Vollgeschoss anzurechnen ist. Ein viertes Geschoss, das dann kein Vollgeschoss wäre, ist aber nicht vorgesehen. In der Örtlichen Bauvorschrift wird die Gebäudehöhe auf 11 m über dem Geländeniveau festgelegt, so dass dadurch auch nur drei Geschosse möglich sind.

In den übrigen allgemeinen Wohngebieten im nördlichen und mittleren Teil des Plangebiets werden zwei Vollgeschosse bei ebenfalls 11 m Gebäudehöhe festgesetzt. Damit sind in diesen Bereichen dritte Geschosse, die nicht Vollgeschosse sind, möglich und als Staffelgeschosse vorgesehen.

In den reinen Wohngebieten wird überwiegend ein Vollgeschoss zugelassen. Lediglich an der Ostkante des Geltungsbereichs, in dem Bereich mit Flachdachbebauung werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit entsteht insgesamt ein Übergang von verdichteter und höherer Bebauung an der Kurt-Schumacher-Straße zu einer aufgelockerten und niedrigeren Bebauung in Richtung des Steinbergs und das Baugebiet selbst ist dennoch in sich eingefasst.

Um in Gebieten, in denen nur Einzelhäuser oder nur Kettenhäuser zulässig sind den gewünschten Einfamilienhauscharakter sicherstellen zu können, wird zusätzlich festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Dadurch soll bei unterlassener Grundstücksteilung auf kleineren Grundstücken die Bebauung mit einem faktischen Doppelhaus und je zwei Wohnungen auf einem Grundstück vermieden werden. (textliche Festsetzung Nr. 10)

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs entsprechend werden in jeweils bestimmten Bereichen nur Hausgruppen, Kettenhäuser, Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert, wobei zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine 3 Meter bzw. 5 Meter breite Vorgartenzone vorgesehen ist. Lediglich im WA7 ist eine 3,5 Meter breite Vorgartenzone vorgesehen. Dies ist notwendig, um entsprechend des Wettbewerbsergebnisses hier im 2. Obergeschoss ein

Staffelgeschoss zu ermöglichen (wofür eine Baulast des gegenüberliegenden Grundstückseigentümers notwendig wäre). An den Seiten, an denen die Baugrundstücke erschlossen werden sollen, werden Baulinien festgesetzt, um hier eine klare Raumbildung sicherstellen zu können. Lediglich am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets ist ein Zurücktreten von der vorderen Baulinie im Erdgeschoss um 5 Meter und im zweiten Obergeschoss um 2 Meter zulässig. Hierdurch soll einerseits der Idee des Wettbewerbsergebnisses von klaren Raumkanten nachgekommen werden und andererseits gleichzeitig ein Gestaltungsspielraum in diesen Bereichen, in denen ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen ist, eröffnet werden. Durch das Zurücktreten im Erdgeschoss soll insbesondere ein in die Gebäude eingeschobener PKW-Stellplatz ermöglicht werden und durch das Zurücktreten im 1. Obergeschoss ein Staffelgeschoss zur Auflockerung der Gebäudeansicht zugelassen werden können. (textliche Festsetzung Nr. 8) Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets können zudem für Teile baulicher Anlagen bis maximal 7,5 Meter Höhe über dem Niveau der angrenzenden, endgültig hergestellten, öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten westlichen und östlichen Baugrenzen bis zu 1 Meter zugelassen werden. (textliche Festsetzung Nr. 9) Diese Festsetzung ist dem Wettbewerbsergebnis geschuldet, was die Idee von sich jeweils im mittleren Bereich zu Plätzen aufweitenden Straßen verfolgt und entsprechende „Verengungen“ an den Straßen Anfängen bzw. Enden vorsieht. Hierdurch soll auch eine gestalterische Auflockerung an den Enden der Hausgruppen erreicht werden können. Der vorliegende Entwurf für diese Gebäude sieht in den Überschreibungsbereichen besonders viele und große Fensterflächen vor. In diesem Sinn soll die Überschreitung auch nur zugelassen werden, wenn eine angemessene transparente Gestaltung der Anbauten sichergestellt ist.

Für die Flächen, die an den inneren Erschließungsstraßen liegen und auf denen nur Satteldächer zugelassen werden, wird zudem die Stellung baulicher Anlagen so festgesetzt, dass nur eine giebelständige Ausrichtung der Gebäude zulässig ist. Hierdurch soll eine ökologisch sinnvolle Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden.

Für die geplanten Kettenhäuser wird festgesetzt, dass Gebäude mit Hauptnutzung an der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 7 Metern ohne Grenzabstand zu errichten sind, soweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dem nicht entgegen stehen. An der südlichen Grundstücksgrenze sind zu dem landesrechtlich erforderlichen Abstand eines Gebäudes zusätzlich 2,5 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Innerhalb der Abstandsflächen sind Garagen und Nebenanlagen sowie Gebäudeteile, die nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 5) Hierdurch wird die Lage der Gebäude der städtebaulichen Absicht entsprechend auf den jeweiligen Grundstücken definiert.

3.3 Erschließung

Das Baugebiet wird über zwei direkte Anbindungen an die Kurt-Schumacher-Straße in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Abgesehen von der Marie-Curie-Straße am südlichen Rand des Plangebiets, sollen alle übrigen neu geschaffenen Verkehrsflächen künftig als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut und ausgewiesen werden. Dementsprechend gibt es in diesen Bereichen keine Gehwege, sondern nur sogenannte Mischverkehrsflächen. Das Parken wird in diesen Bereichen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig sein. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Platzflächen im inneren Bereich des Plangebiets nicht mit Kraftfahrzeugen zugestellt werden. Innerhalb der Wohnwege sind für das Parken jeweils drei markierte Flächen vorgesehen. Darüber hinaus dient die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich auch dazu, in den langen geraden Straßen des Plangebiets das Tempo der Kraftfahrer niedrig zu halten.

An der Nordseite des Plangebiets sind auch Parkplätze vorgesehen, die zum Nachweis der erforderlichen Einstellplätze des Schulzentrums noch geschaffen werden müssen. An der westlichen Randstraße sind auf besonderen Wunsch des Ortsrats Ochtersum sechs

Parkplätze für den Kindergarten vorgesehen, zwei weitere Parkplätze an dieser Straße sind für Besucher der Bewohner dieser Straße gedacht.

Die Plätze im Baugebiet sind durch 2 m breite Fußwege miteinander verbunden. Damit entstehen für Fußgänger attraktive Verbindungen innerhalb des Gebiets, auf denen in Ruhe und gefahrlos Spaziergänge gemacht werden oder Nachbarn besucht werden können. Letzteres ist dabei insbesondere für Kinder ein nicht zu unterschätzendes Qualitätsmerkmal.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI). Alle Versorgungsleitungen für Strom, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation etc. sind als erdverlegte Kabel herzustellen. Freileitungen sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 15).

Die Kanäle für Schmutz- und Regenwasser sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets soll als Entwässerungsmulde dienen. Im nördlichen Teil des Plangebiets soll ein Regenwasserrückhaltebecken entstehen, mit dem sichergestellt werden kann, dass aus dem Planbereich nicht mehr Wasser gleichzeitig abfließt als zum Zeitpunkt vor der Bebauung.

3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports 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.

Garagen und Carports werden an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (textliche Festsetzung Nr. 11). 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. Die Zulässigkeit eines Mindestabstands von 2 m zu Seiten- und Rückwänden von Garagen ist mit der Verpflichtung verbunden, die Abstandsflächen mit immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 Metern Breite mit immergrünen Laubsträuchern zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. 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 1 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 12). Von dieser Kann-Bestimmung soll nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gemäß § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.5 Öffentliche Grünflächen

Basierend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wird entlang der Kurt-Schumacher-Straße eine öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt. In dieser Fläche ist eine Mulde zur Entwässerung der angrenzenden Verkehrsflächen und Bauflächen vorgesehen.

Am westlichen Rand des Planbereichs wird im Übergang zur bestehenden Bebauung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt, um den Anforderungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze entsprechen zu können.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets besteht heute eine Grünfläche. Diese soll auch weiterhin bestehen bleiben. Hier ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

3.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

An der Kurt-Schumacher-Straße befindet sich eine Reihe großer Linden, die aufgrund ihres Stammumfangs gemäß der städtischen Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz stehen. Soweit es sich mit den Erfordernissen der verkehrsgerechten Anbindung an die Kurt-Schumacher-Straße vereinbaren lässt, werden diese Bäume innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zur Verdeutlichung des Schutzstatus als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Um darüber hinaus eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets mit neu zu pflanzenden Bäumen sicherstellen zu können, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Danach ist innerhalb der festgesetzten Baugebiete je angefangene 125 m² versiegelter Fläche mindestens ein mittelhoch bis hochwüchsiger Laubbaum oder Obstbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Nr. 13).

Zur Gliederung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind an den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standorten für Einzelbäume hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Nr. 14). Im Bereich der platzartigen Aufweitungen in den Wohnwegen sind jeweils vier bis fünf Bäume vorgesehen. Diese werden jedoch nicht einzeln festgesetzt, da die künftigen Grundstückszufahrten und –zugänge noch nicht festliegen.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden und daher ist als Ausgleich für die ökologische Beeinträchtigung eine externe Maßnahme vorgesehen. Dazu wird im Geltungsbereich B eine Fläche festgesetzt, die zu extensivem Grünland zu entwickeln ist. Die erforderlichen Maßnahmen zur Extensivierung der Flächennutzung sind in dem Grünordnerischen Fachbeitrag näher beschrieben.

3.8 Örtliche Bauvorschrift

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs sieht ein modernes Wohngebiet mit urbanem Charakter, klaren Konturen und einer ausgeprägten Gestaltung mit hohem Wohnwert vor. Um dieses Ziel sichern zu können, ist es erforderlich, auch über örtliche Bauvorschriften die wesentlichen Gestaltungsmerkmale des städtebaulichen Entwurfs zu fixieren. Dieser sieht jeweils eine einheitliche Gestaltung pro Straßenzug vor.

Da mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse oder mit der Festsetzung einer zwingenden Zahl von Vollgeschossen allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann ist es notwendig auch Vorschriften bezüglich der Gebäudehöhe bzw. der First- und Traufhöhe aufzunehmen. Zumal ein Grundzug des Siegerentwurfs des Wettbewerbs in der Definition klarer Raumkanten besteht.

3.8.1 Gestaltungsbereiche ÖB 1 und ÖB 6

In den Gestaltungsbereichen ÖB 1 und ÖB 6 sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig. Im Bereich ÖB 1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 11 m über dem natürlichen

Geländeniveau. Im Bereich ÖB 6 beträgt die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers mindestens 6 Meter jedoch höchstens 7,5 Meter. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sowie Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Gebäudehöhen zulässig. Die Fassaden sind zu mindestens 80% in Tönen von weiß bis hellgrau zu gestalten. Hierzu werden als Beurteilungsgrundlage einige Farben aus dem Farbbregister RAL 850 HR angegeben.

3.8.2 Gestaltungsbereich ÖB 2

Im Gestaltungsbereich ÖB 2 sind ausschließlich Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern bis 10 Grad Dachneigung zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers beträgt mindestens 6 Meter und höchstens 11 Meter. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sowie Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Gebäudehöhen zulässig. Die Fassaden sind zu mindestens 80% in Tönen von weiß bis hellgrau zu gestalten. Hierzu werden als Beurteilungsgrundlage einige Farben aus dem Farbbregister RAL 850 HR angegeben.

3.8.3 Gestaltungsbereiche ÖB 3, ÖB 4 und ÖB 5

In den Gestaltungsbereichen ÖB 3, ÖB 4 und ÖB 5 sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 42 Grad zulässig. Für untergeordnete Teile der Hauptgebäude sind auch Flachdächer mit Dachterrassen zulässig.

Drempel ermöglichen einen besseren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen, beträgt die maximal zulässige Drempelhöhe 30 cm. Sie ist an der Außenseite der Außenwand zwischen der Oberkante des Dachgeschoss-Rohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren zu messen.

Als Material der Dachoberfläche sind nur nicht glänzende Dachsteine in anthrazit-grau bis schwarz-braun zulässig. Hierzu werden als Beurteilungsgrundlage einige Farben aus dem Farbbregister RAL 850 HR angegeben. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt.

Im Gestaltungsbereich ÖB 3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 11 Meter und die zulässige Traufhöhe des Hauptbaukörpers beträgt mindestens 6 Meter jedoch höchstens 7 Meter. In den Gestaltungsbereichen ÖB 4 und ÖB 5 beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 4 Meter und die zulässige Firsthöhe maximal 9 Meter.

Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.

Die Fassaden sind im Gestaltungsbereich ÖB 4 zu mindestens 80% in Tönen von weiß bis hellgrau zu gestalten und in den Bereichen ÖB 3 und ÖB 5 zu mindestens 80% mit roten, rotbraunen oder rotblaubunten Klinkersteinen - wobei deren Farben denen von aus natürlichem Ton gebrannten Steinen entsprechen müssen - zu gestalten.

3.8.4 Bauvorschriften für das gesamte Gebiet

Die Festsetzung von Traufhöhen, maximalen Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden. Damit die dahinterstehende Absicht, in sich homogene Bauabschnitte innerhalb des Plangebiets zu schaffen, nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen unterlaufen werden kann bzw. auf einzelnen Hausseiten nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermittelt wird, werden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, nicht zugelassen.

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen oft abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen jedoch großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um gestalterische Beeinträchtigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden zu können, wird für über 0,8 Meter hohe, sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 Metern vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

Insbesondere Parabolantennen können als weithin sichtbare fremde Elemente das Orts- und Landschaftsbild stören. Parabolantennen dürfen daher nicht höher angebracht werden als bis zu 1 m unterhalb des Dachfirstes bzw. der obersten Attika. Sie sind in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils anzupassen, an dem sie befestigt sind.

3.8.5 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung (NBauO) wird verwiesen, da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

4. Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Realisierung des Bebauungsplans greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz nach den Vorschriften des § 1 a BauGB zu entscheiden. Als Grundlage hierfür wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag ausgearbeitet, an dem sich die Planung orientiert. Im Ergebnis wird darin festgestellt, dass insbesondere die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, so dass hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme vorzusehen ist. Ebenso kann nur extern ausgeglichen werden, wenn nachweislich in ein Brutgebiet bodenbrütender Singvögel eingegriffen wird. Die hierzu getroffenen Maßnahmen sind unter Punkt 3.7 näher erläutert.

5. Schallschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro für Stadt und Landschaftsplanung, Projektsteuerung und Schallschutz, Askan Lauterbach, erarbeitet. Entsprechend den Ergebnissen dieses Gutachtens wird festgesetzt, dass im Gebiet WA 2 und WA 3 an den Ostseiten von Gebäuden bei Wohn- und Schlafräumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vorzusehen sind. Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über die der Kurt-Schumacher-

Straße zugewandten Gebäudeseiten belüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Das Schallschutzgutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Bebauung im Gebiet WA 4 ohne Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig wäre. Wenn aber die Bebauung im Gebiet WA 3 zumindest im Rohbau fertiggestellt ist, wirkt sich diese Bebauung als aktive Schallschutzmaßnahme für das Gebiet WA 4 aus. Daher wird festgesetzt, dass die im Gebiet WA 4 festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig ist, wenn die Bebauung im Gebiet WA 3 im Rohbau fertiggestellt ist (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4).

6. Archäologie

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind archäologische Fundstellen bekannt. Ihr Vorhandensein und die topographisch günstige Siedlungslage deuten darauf hin, dass im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen ist.

Aufgrund dessen bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht, den voraussichtlichen Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Die Anzeige ist zu richten an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie – Regionalteam Hannover, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover mit Durchschrift an die Stadt Hildesheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Markt 3, 31134 Hildesheim. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

Die anzeigepflichtigen Erdarbeiten müssen mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem Grablöffel erfolgen. Die möglicher Weise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass darüber hinaus für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde im Rahmen der Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 14 NDSchG gelten.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan soll die wohnbauliche Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortskern Ochtersums westlich der Kurt-Schumacher-Straße ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Siegerentwurfes des vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbes erarbeitet. Er sieht eine Ausweisung als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bis 0,6 vor. Die zulässige Überschreitung für Nebenanlagen wird auf 25 % beschränkt.

Östlich der Sporthalle der Renataschule ist eine Grünfläche vorgesehen, die für die Regenrückhaltung genutzt werden soll. Ein bis zu 12 m breiter Grünstreifen trennt das Wohngebiet von der Kurt-Schumacher-Straße. Die kleine Grünfläche an der Böschung auf der Westseite wird als Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über eine neue Straße im Norden und die Marie-Curie-Straße im Süden, die durch Wohnstraßen verbunden werden.

Auf der Grundlage des aktuellen B-Plan-Entwurfes wird von folgende Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen

Wohngebiete				35.759 m ²
WA 1-3	10.088 m ²	Versiegelbar 70 %	7.062 m ²	
WA 4-7	11.445 m ²	Versiegelbar 50 %	5.723 m ²	
WR 1 + 4	8.280 m ²	Versiegelbar 37,5 %	3.105 m ²	
WR 2 + 3	5.946 m ²	Versiegelbar 50 %	2.973 m ²	
		Versiegelbare Flächen	18.863 m ²	
		Gartenflächen	16.896 m ²	
Erschließung (neu) einschl. Fußwege				12.282 m ²
Erschließung (Bestand)				2.517 m ²
Grünflächen				12.654 m ²
Plangebiet				63.212 m²
Davon neu versiegelte Flächen: 31.145 m ²				

7.1.2 Berücksichtigungen der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 21, 42 und 43.

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** wird derzeit von der Stadt Hildesheim neu aufgestellt. Der bislang gültige Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim (1993) trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Hildesheim (2000) stellt einen Grünzug nördlich des Plangebietes dar. Er trifft keine weiteren Aussagen für das Gebiet.

Ca. 300 m entfernt vom Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet Hi-S2 „Steinberg“. Durch die dazwischen liegende Bebauung ist es von der Planung nicht betroffen.

Gleiches gilt für das FFH-Gebiet 116 „Tongrube Ochtersum“ ca. 300 m südwestlich des Plangebietes.

Das **Freiflächenentwicklungskonzept** der Stadt Hildesheim (2008) strebt die Ergänzung der nördlich des Plangebietes bestehenden Grünverbindung zur Innerste an.

7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild).

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu unterscheiden zwischen den Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Begriff der „erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des UVPG auf die mögliche Gefährdung von Lebensraumtypen abhebt und vor dem Hintergrund europarechtlicher Vorgaben zu verstehen ist. Hingegen zielt die Beurteilung der „erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes“ im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregel auf die kleinmaßstäbliche lokale Ebene.

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregel wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

7.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im Ortskern Ochtersum westlich der Kurt-Schumacher-Straße an der Renataschule. Eine Kindertagesstätte, ein Altenheim und zwei Kirchen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Am Rand der landwirtschaftlichen Flächen verlaufen Fuß- und Radwegverbindungen, die für die Erholung der örtlichen Bevölkerung Bedeutung haben. Ein Trampelpfad in Verlängerung der Marie-Curie-Straße deutet darauf hin, dass auch diese Verbindung am Südrand des Plangebietes intensiv von Fußgängern genutzt wird. Die Ackerfläche selbst weist keine Wege auf und hat vor allem Bedeutung als Ausblicksmöglichkeit für die Verkehrsteilnehmer sowie für die Bewohner der angrenzenden Siedlungen.

Auswirkungen:

a) Erholung

Mit der Umwandlung in ein Wohngebiet wird der freie Landschaftsraum technisch überformt. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Erholung handelt es sich jedoch nicht um erhebliche Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.

b) Gesundheit

Durch einen ausreichenden Abstand zur Kurt-Schumacher-Straße werden die einschlägigen Grenzwerte der verkehrlichen Emissionen für das neue Wohngebiet eingehalten. Durch den Anliegerverkehr entstehen in geringem Umfang zusätzliche Lärmemissionen. Für die

nächstgelegenen Wohngebiete werden die einschlägigen schalltechnischen Normen eingehalten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten.

7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotopstruktur

Die Biotoptypen des Plangebietes sind in der Karte 1 dargestellt.

Lehmacker AT

Der größte Teil des Plangebietes besteht aus einem Lehmacker. Aufgrund der im Herbst erfolgten Mahd und des Zeitpunkts der Bestandsaufnahme (Ende Dezember 2008) konnten Pflanzenarten nur eingeschränkt festgestellt werden. Das Massenvorkommen von Ackerkratzdistel verweist jedoch auf den nährstoffreichen gestörten Standort, auf dem das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten unwahrscheinlich ist.

Scherrasen GR

Die Grünfläche östlich der Halle der Renata-Schule wird von Süßgräsern dominiert und ist als artenarmer Scherrasen anzusprechen. Eine ebenso ausgeprägte Rasenfläche befindet sich südlich des Kindergartens auf einer Böschung. Das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

Baumbestand des Siedlungsbereichs HE

Westlich der Aula der Renataschule befinden sich eine jüngere Ahorn-Reihe und eine Strauchrosen-Hecke. Die Kurt-Schumacher-Straße ist mit einer Lindenallee bestanden. 5 Bäume stehen innerhalb des Plangebietes. Im Seitenraum der Marie-Curie-Straße befinden sich junge rotblühende Ross-Kastanien.

Straßenfläche OVS

Die Kurt-Schumacher-Straße weist neben der asphaltierten Fahrbahn einen Grünstreifen mit Linden und einem Straßenseitengraben auf. In der Marie-Curie-Straße sind zwischen den randlichen Parkbuchten Baumscheiben mit Bodendeckern angeordnet.

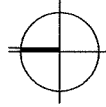
Benachbarte Flächen:

Im Norden befinden sich im Umfeld der Schule öffentliche Grünflächen mit Rasenflächen und Einzelbäumen (insbesondere Ahorn-Arten). Im Westen grenzt der Freibereich des Kindergartens mit einer Strauchhecke aus teilweise heimischen Gehölzen an das Plangebiet. Im Süden schließen sich Wohnsiedlungen an.

Stadt Hildesheim
B-Plan Nr. OS 128.2
"Wohnen am Steinberg"
Grünordnerischer Fachbeitrag

Biotypen

AT	Lehmacker
GR	Scherrasen
OVS	Straße
HE	Baumreihe
■ ■ ■	Grenze B - Plan - Gebiet



M 1:2 500 (im Original) März 2009

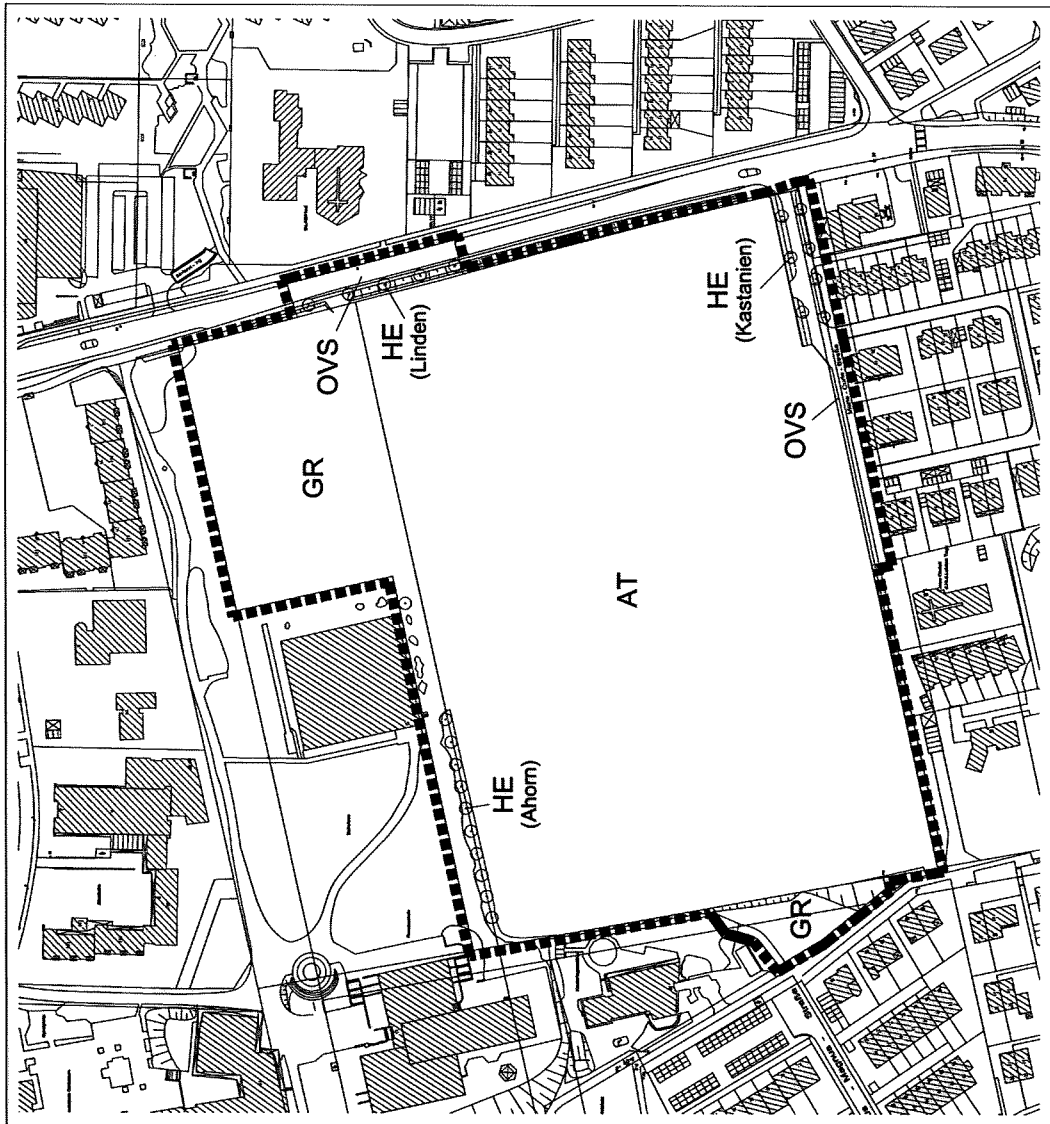
0 25 50 100 m

Auftragnehmer:

Grün plan
Hornemannweg 5
30167 Hannover

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Karin Bukies



(Hinweis: Karte unmaßstäblich verkleinert)

Faunistische Bedeutung

Durch die Lage des Plangebietes im geschlossenen Siedlungsgebiet ist die Bedeutung als Lebensraum für Tierarten des Offenlandes stark eingeschränkt. Es kommen nur störungsunempfindliche und wenig spezialisierte Arten vor.

- **Säugetiere:** Das Vorkommen von Säugetieren beschränkt sich auf weit verbreitete, nicht gefährdete Arten. Auf der Ackerfläche sind Schermäuse stark verbreitet. Auf der nördlichen Rasenfläche und in Randbereichen des Ackers befinden sich zahlreiche Maulwurfshügel. Der Maulwurf ist nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, ist jedoch nicht gefährdet. Das Plangebiet dient darüber hinaus als Teillebensraum für Wildkaninchen, die Bauten im angrenzenden Grünzug haben. Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen erfolgte auch eine Überprüfung auf ein mögliches Vorkommen des Feldhamsters mit einem negativen Ergebnis. (Hinweis: Die meisten heimischen Säugetierarten gehören zu den besonders geschützten Arten, deren Lebensstätten nicht zerstört werden dürfen.)
- **Vögel:** Die Ackerfläche hat Bedeutung als Teillebensraum für den Mäusebussard als streng geschützte Art (Nachweis bei Ortsbegehung Dezember 2008). Es wurde kein Vorkommen der Feldlerche festgestellt. Auch weitere, im Bereich der untersuchten Fläche selbst brütende Vogelarten wurden nicht nachgewiesen. Offenbar ist das Gebiet für bodenbrütende Vogelarten nur wenig geeignet, möglicherweise u.a. aufgrund von Störungen aus den umliegenden Siedlungsflächen. Das Plangebiet wird allerdings als Nahrungshabitat genutzt: während der Begehungen waren regelmäßig Nahrung suchende Arten (u.a. Rabenkrähe, Elster, Ringeltaube, Amsel) zu beobachten. Die umliegenden Siedlungsflächen werden als Bruthabitat von typischen Arten der Siedlungen wie z.B. Amsel, Buch- und Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Rotkehlchen genutzt. Vogelarten der Roten Liste Niedersachsen (Krüger & Olthmanns 2007) wurden nicht nachgewiesen.
- **Amphibien** sind aufgrund fehlender Oberflächengewässer und der geringen Eignung als Landlebensraum nicht zu erwarten.
- **Heuschrecken:** Es ist davon auszugehen, dass durch die extensive Nutzung Heuschrecken vorkommen. Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes sind weit verbreitete, derzeit nicht gefährdete Arten zu erwarten wie Nachtigall-Grashüpfer und Gemeiner Grashüpfer. Mit dem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten ist nicht zu rechnen.

Auswirkungen:

Biotoptypen der Wertstufen 3 bis 5 sind von der Planung nicht betroffen. Die Umwandlung von Lehmacker der Wertstufe 2 in versiegelte Flächen und Ziergärten (jeweils Wertstufe 1) stellt gemäß den naturschutzfachlichen Hinweisen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Der Scherrasen bleibt erhalten.

Der Verlust an Nahrungsfläche für den Mäusebussard beinhaltet keine erhebliche Beeinträchtigung, da es sich nur um einen sehr kleinen Teil des Reviers handelt und Ausweichmöglichkeiten in den nahe gelegenen Landschaftsräumen vorhanden sind. Andere geschützte oder gefährdete Tierarten sind von der Planung nicht betroffen.

Die Gehölzbestände am westlichen und nördlichen Rand bleiben erhalten. Damit bleiben auch mögliche Brutplätze der störungsunempfindlichen Baum- und Gebüschbrüter erhalten.

7.2.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird durch Lößlehm der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Aus den schluffigen Böden hat sich gemäß Bodenübersichtskarte eine Pseudogley-Parabraunerde gebildet. Der Boden zeichnet sich durch eine hohe natürliche Fruchtbarkeit aus (Bodenzahl 85) und gilt aus bodenschutzrechtlicher Sicht als besonders schutzwürdig. Es handelt sich jedoch nicht um einen seltenen oder naturnahen Boden oder einen Boden mit naturhistorischer Bedeutung. Die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt ist durch die langjährige intensive ackerbauliche Nutzung beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Mit der künftigen Bebauung wird der Boden des Plangebietes zu 50 % dauerhaft versiegelt (Größenordnung ca. 3,1 ha). Dies beinhaltet nach der Eingriffsregel eine erhebliche Beeinträchtigung, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Aus Bodenschutzsicht sind hohe Anforderungen an die Vermeidung und die Kompensation zu stellen.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildung ist mit 100 – 200 mm pro Jahr relativ gering. Das Schutzz Potenzial der Deckschichten ist aufgrund der schluffigen Böden hoch.

Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von ca. 50 % wird die Grundwasserneubildung geringfügig verringert, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Durch die geplante Rückhaltung und verzögerte Abgabe an die Vorflut sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

7.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet hat ein Freiflächenklima mit einer lokalen Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Beeinträchtigungen der Luft bestehen innerhalb einer Zone von ca. 50 m durch den Fahrzeugverkehr auf der Kurt-Schumacher-Straße. Die Belastung liegt gemäß den Untersuchungen zum Luftreinhalteplan der Stadt Hildesheim weit unterhalb der Schwellenwerte.

Auswirkungen:

Die Umwandlung in ein Wohngebiet mit begleitenden Grünzügen führt aufgrund der guten Durchlüftung nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft. Die Emissionen durch Zu- und Abfahrten führen zu einer geringfügigen Erhöhung der Luftschadstoffe, die nicht erheblich ist.

7.2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Plangebiet stellt mit der Ackerfläche und der Lindenallee an der Kurt-Schumacher-Straße einen Rest der ehemaligen Kulturlandschaft dar. Allerdings ist das naturraumtypische Erscheinungsbild gestört durch die teilweise heterogene Bebauung der angrenzenden Siedlungsgebiete, die die Eigenart und Naturnähe mindern. Hervorzuheben sind die Ausblicke auf die Hügelkette des Galgenberges, Spitzhutes und Knebelberges, die vom westlichen Rand des Plangebietes möglich sind. Zum Steinberg sind durch die angrenzende Bebauung nur eingeschränkte Ausblicksmöglichkeiten vorhanden. Insgesamt handelt es sich um einen überprägten naturraumtypischen Landschaftsraum mit allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch die Umsetzung der Planung wird der bisher noch freie Landschaftsraum in ein Siedlungsgebiet umgewandelt. Dafür werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen.

7.2.7 Kultur- und Sachgüter

Ein Baudenkmal befindet sich an der Ecke Kurt-Schumacher-Straße/Marie-Curie-Straße.

Aufgrund bekannter archäologischer Fundstellen und der topographisch günstigen Siedlungslage ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.

Aufgrund der hohen Bodengüte hat die Ackerfläche eine hohe Bedeutung als Sachgut.

Auswirkungen:

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Baudenkmal.

Aufgrund der zu erwartenden archäologischen Funde, ist vor Beginn der Bauarbeiten die zuständige Behörde zu benachrichtigen (Siehe hierzu Punkt 6 der Begründung).

Der Entzug von ca. 5 ha Acker aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt keine erhebliche nachteilige Auswirkung für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb dar.

7.2.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Wohngebietes folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Durch die innerstädtische Entwicklung wird die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes vermieden. Durch die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen werden Autofahrten vermindert. Damit wird dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen.

7.3 Entwicklungsprognose

7.3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt.

7.3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des Wohngebietes würden die bisherigen Nutzungen (Landwirtschaft, Grünfläche) bestehen bleiben.

7.4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durch die vorgesehenen Grünanlagen wird eine vollständige Bebauung vermieden.
- Die Beschränkung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen auf 25 % vermindert ebenfalls die Versiegelung.
- Durch die Rückhaltung des Oberflächenwassers werden Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden.
- Die in den öffentlichen Straßenräumen und südlich der Aula vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauphase ist ein ausreichender Baumschutz vorzusehen.
- Zur harmonischen Einbindung des Baugebietes wird eine Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung erlassen, die Festsetzungen zur Materialverwendung und Farbgestaltung von Dächern und Fassaden enthält.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes durch festgesetzte Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücken.

Darüber hinaus erfolgt zur Kompensation der Bodenversiegelung eine externe Maßnahme im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes auf einer ehemaligen Domänefläche (Teilfläche des Flurstücks 1/1, Flur 5, Gemarkung Marienburg). Es handelt sich dabei um eine Ackerfläche in der Innersteaue, die zu extensivem Grünland entwickelt werden soll. Bei einer Flächengröße von ca. 1,56 ha wird der errechnete Bedarf von 15.570 m² vollständig erreicht.

Die Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich B ist den Verkehrsflächen zu 39 %, den Wohngebieten mit der GRZ 0,6 zu 23 %, den Wohngebieten mit der GRZ von 0,4 zu 28 % und den Wohngebieten mit der GRZ von 0,3 zu 10 % zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die innerstädtische Lage in unmittelbarer Nähe von Infrastrukturmaßnahmen handelt es sich um einen Standort, der auch unter Umweltgesichtspunkten sehr sinnvoll erscheint. Alternative Flächen an den Rändern des Stadtgebietes bzw. der Ortschaften würden hingegen bislang freien Landschaftsraum beanspruchen und zu stärkeren Auswirkungen auf die Umwelt führen.

7.6 Zusätzliche Angaben

7.6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Bilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrages erfolgte gemäß den Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹.

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

7.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Hildesheim ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

7.6.2 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen am Steinberg“ wird eine landwirtschaftliche Fläche im Stadtgebiet Ochtersum für die Wohnbauentwicklung festgesetzt.

Das ca. 6 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Stadtteiles Ochtersum. Es umfasst eine Ackerfläche, Rasenflächen und vorhandene Straßenräume. Aufgrund der Lage und Ausprägung hat das Plangebiet eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind durch Einhaltung der schalltechnischen Normen nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiet für die Erholung sind auch keine entsprechenden erheblichen Auswirkungen durch Entwicklung eines Wohngebietes zu erwarten.

Die Umwandlung von Acker in ein Wohngebiet stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Nach den Kartierungen im Frühjahr 2009 kommt die Feldlerche im Plangebiet nicht vor.

Durch die vorgesehene Versiegelung in der Größenordnung von 3,1 ha sind gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregel erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten, die durch externe Maßnahmen in der Größenordnung von ca. 1,56 ha kompensiert werden.

Für das Landschaftsbild stellt das Plangebiet einen Rest der Kulturlandschaft dar, ist jedoch überprägt durch die angrenzenden Siedlungsgebiete und die Lage an einer stark befahrenen Straße. Die Überformung durch die Bebauung stellt eine Beeinträchtigung dar, die durch die vorgesehenen Grünzüge und Auflagen zur Baugestaltung vermindert wird. Ein Ausgleich erfolgt durch Baumpflanzungen im Plangebiet sowie durch die Erhöhung von Vielfalt, Eigenart und Naturnähe auf den externen Flächen.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Mit der innerörtlichen Verdichtung wird dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen, da Transportwege vermieden werden und auf die Inanspruchnahme freien Landschaftsraumes verzichtet wird.

¹ NIEDERS. LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (jetzt NLWKN) (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/1994)
NIEDERS. LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN) (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz, Heft 1/2006)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

8. Finanzielle Auswirkungen

Es erscheint möglich, die Aufwendungen für den Grunderwerb sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen über den Grundstücksverkauf zu refinanzieren. Die genauen Kosten hängen aber noch von bisher unbekannten Ausschreibungsergebnissen ab und können dadurch noch nicht exakt beziffert werden. Nach den bisherigen Berechnungen erscheint aber grundsätzlich die schnellstmögliche Realisierung des Baugebiets den Haushalt am schnellsten zu entlasten, da der kreditfinanzierte Grunderwerb sich bei Verzögerung als weitere finanzielle Belastung erweist.

Nach dem derzeitigen Planungsstand können noch keine Aussagen zum Finanzbedarf für den Erhaltungsaufwand der geplanten Verkehrsflächen und Erhaltungs- und Betriebsaufwand der Entwässerungsanlagen, der Straßenbeleuchtung sowie der öffentlichen Grünanlagen getroffen werden. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die Sicherung der Einwohnerzahl, die mit der Entwicklung des Baugebiets verbunden ist, letztlich der Aufwand gedeckt werden kann.

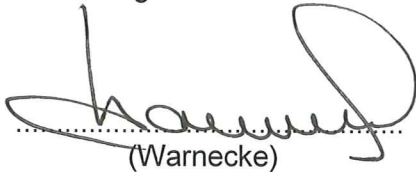
9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	18.09.2006
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 (1) BauGB)	25.09.2006 - 20.10.2006
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	09.12.2008 - 12.01.2009
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	09.04.2009 - 08.05.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	09.04.2009 - 08.05.2009
eingeschränkte Beteiligung (§ 4a (3) BauGB)	

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

Hildesheim, den 14.05.2009

Im Auftrag


(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.06.2009 diese Begründung zum Bebauungsplan OS 128.2 „Neues Wohnen am Steinberg“ beschlossen.

Hildesheim, den 16.06.2009


(Machens)
Oberbürgermeister

