

STADT HILDESHEIM

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN OS 287 'MITTELFELD-WEST'
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT OS 287**

Stand § 10 BauGB

SCHÜTZ . BÜRO FÜR STADTPLANUNG . BRAUNSCHWEIG

1. Allgemeines

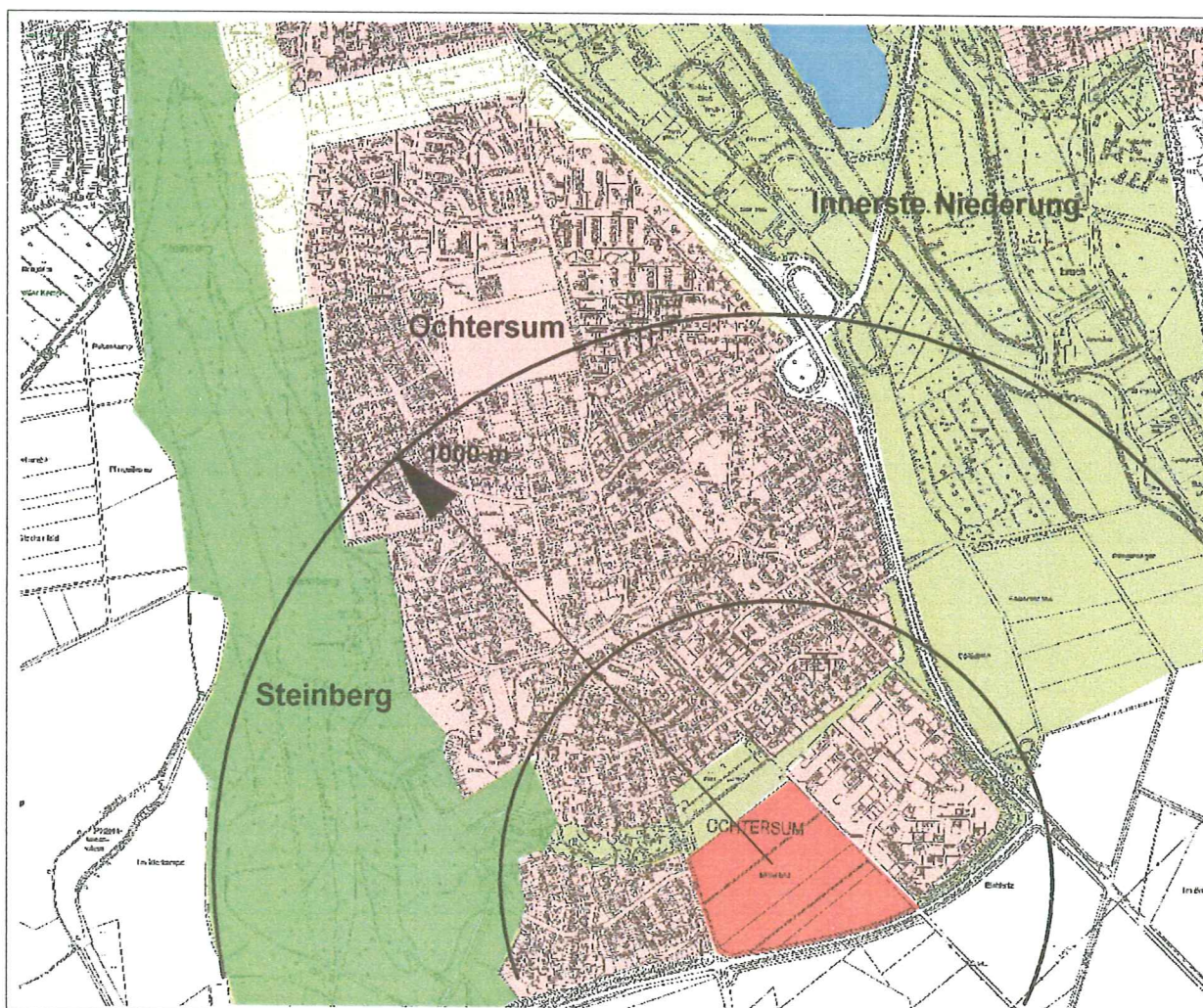
1.1 Anlass, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Hildesheim stellt den Bebauungsplan "Mittelfeld-West" auf, um entsprechend der Nachfrage bedarfsgerecht weiteres Wohnbauland in attraktiver Lage zur Verfügung zu stellen.

Auf der Basis des Rahmenplans zur Erweiterung der Siedlungsflächen im Süden der Ortschaft Ochtersum wurden mit dem Bebauungsplan OS 282 "Mittelfeld-Nord" und dem Bebauungsplan OS 284 "Mittelfeld-Ost" der erste und zweite Abschnitt des Baugebiets Mittelfeld realisiert. Mit dem Bebauungsplan OS 287 "Mittelfeld-West" wird eine weitere Fläche von ca. 12 ha entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung gem. § 30 BauGB zu schaffen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 und § 1a BauGB berücksichtigt, sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen



Lage in der Stadt

Lage in der Stadt

Die Ortschaft Ochtersum liegt im Süden von Hildesheim. Die Entfernung zur zentralen Innenstadt beträgt ca. 2 km.

Die Ortslage von Ochtersum wird geprägt durch den Landschaftsraum der Innerste-Niederung im Osten und die bewaldeten Flächen des Steinbergs im Westen. Ochtersum bietet eine ausgewogene Infrastruktur. Gute Einkaufsmöglichkeiten sichern die verbraucher-nahe Versorgung. Kindergarten, Grund- und Realschule sowie Orientierungsstufe sind vorhanden. Umfangreiche Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen stehen zur Verfügung.

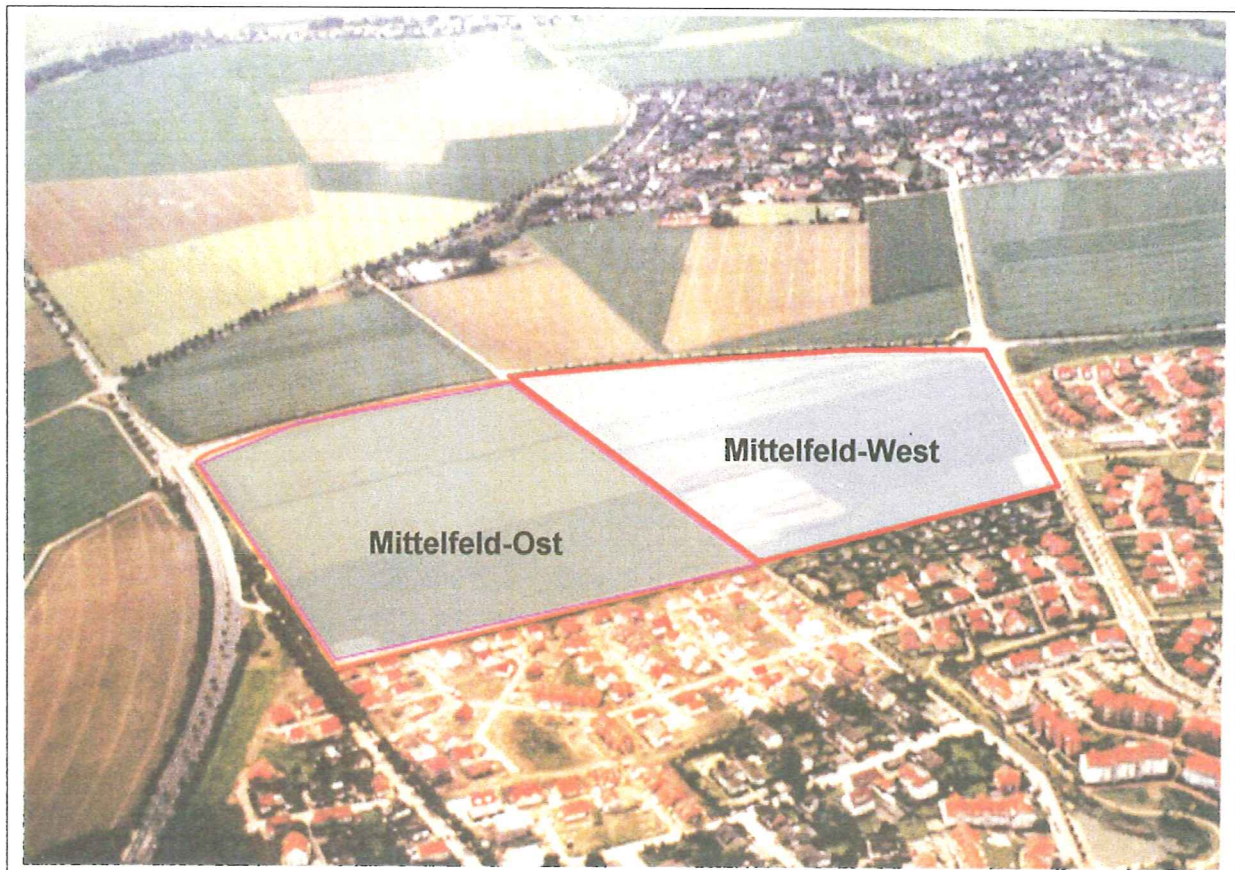
Im Anschluss an den alten Ortskern sind im Süden von Ochtersum über einen längeren Zeitraum umfangreiche Neubaugebiete realisiert worden.

Das Baugebiet "Mittelfeld-West" ist der letzte städtebauliche Baustein, der die Umsetzung des Gesamtkonzeptes für Ochtersum-Süd abschließt.



Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Privatbesitz.



Luftbild von Norden

2.0 Städtebauliches Konzept



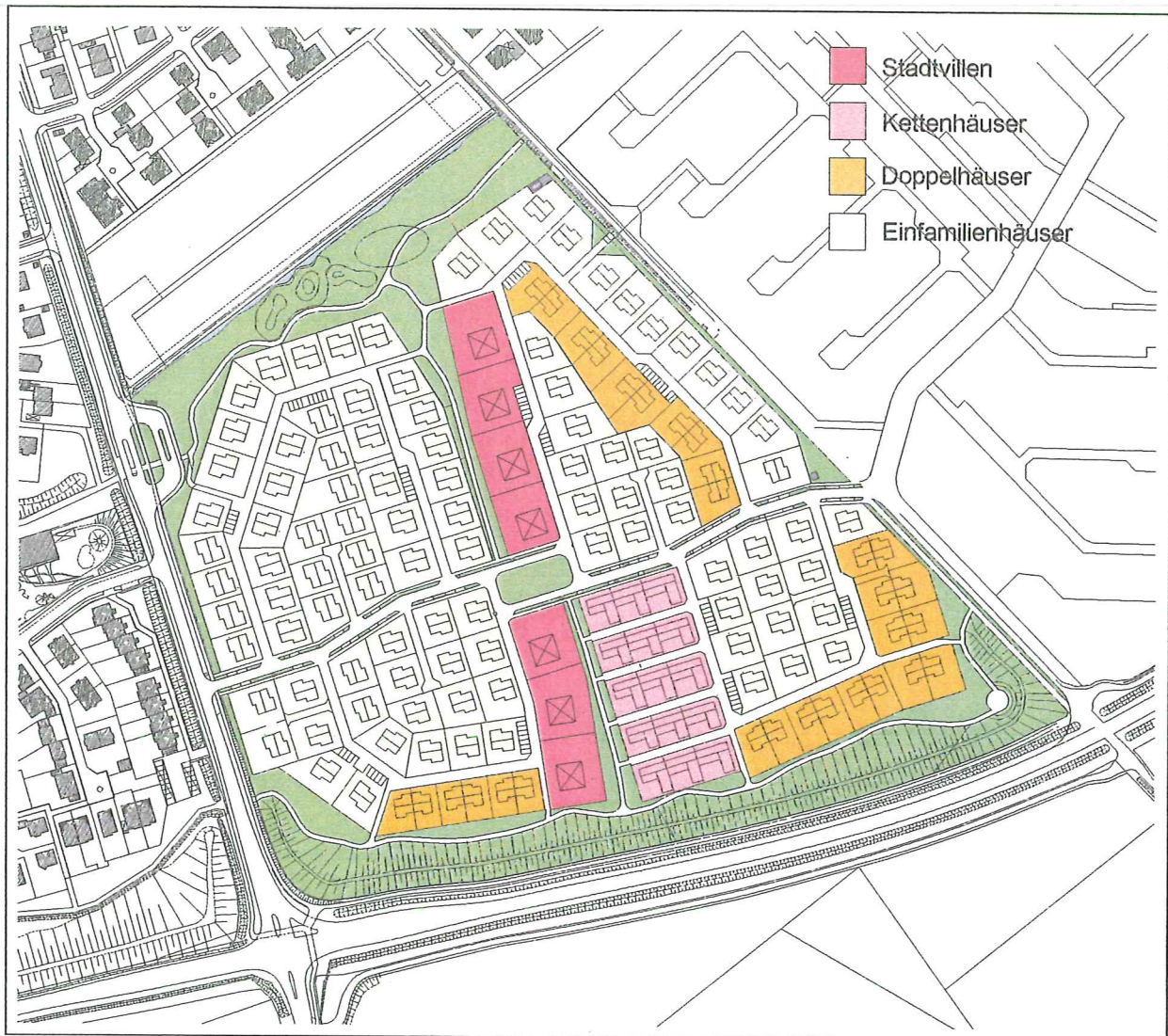
2.1 Leitidee

Das städtebauliche Konzept entspricht den Vorgaben des Rahmenplanes für das Baugebiet Mittelfeld. Es fügt sich unter Wahrung einer eigenständigen, räumlich erlebbaren, charakteristischen Form gestalterisch in das Gesamtkonzept ein.

Die ordnende Grundidee des städtebaulichen Entwurfes ist ein Kreuz aus zwei Achsen. Das Kreuz wird gebildet aus der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hapterschließung und dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden mittleren Grünzug. Es entstehen so vier etwa gleich große Baufelder, die nördlich bzw. südlich der Hapterschließungsstraße liegen und jeweils an drei Seiten von Grünflächen umgeben sind.

Die Realisierung ist in einzelnen Bauabschnitten möglich.

Im Kreuzungspunkt der Achsen liegt der zentrale "Grüne Platz". Er bildet den Mittelpunkt des Baugebietes.

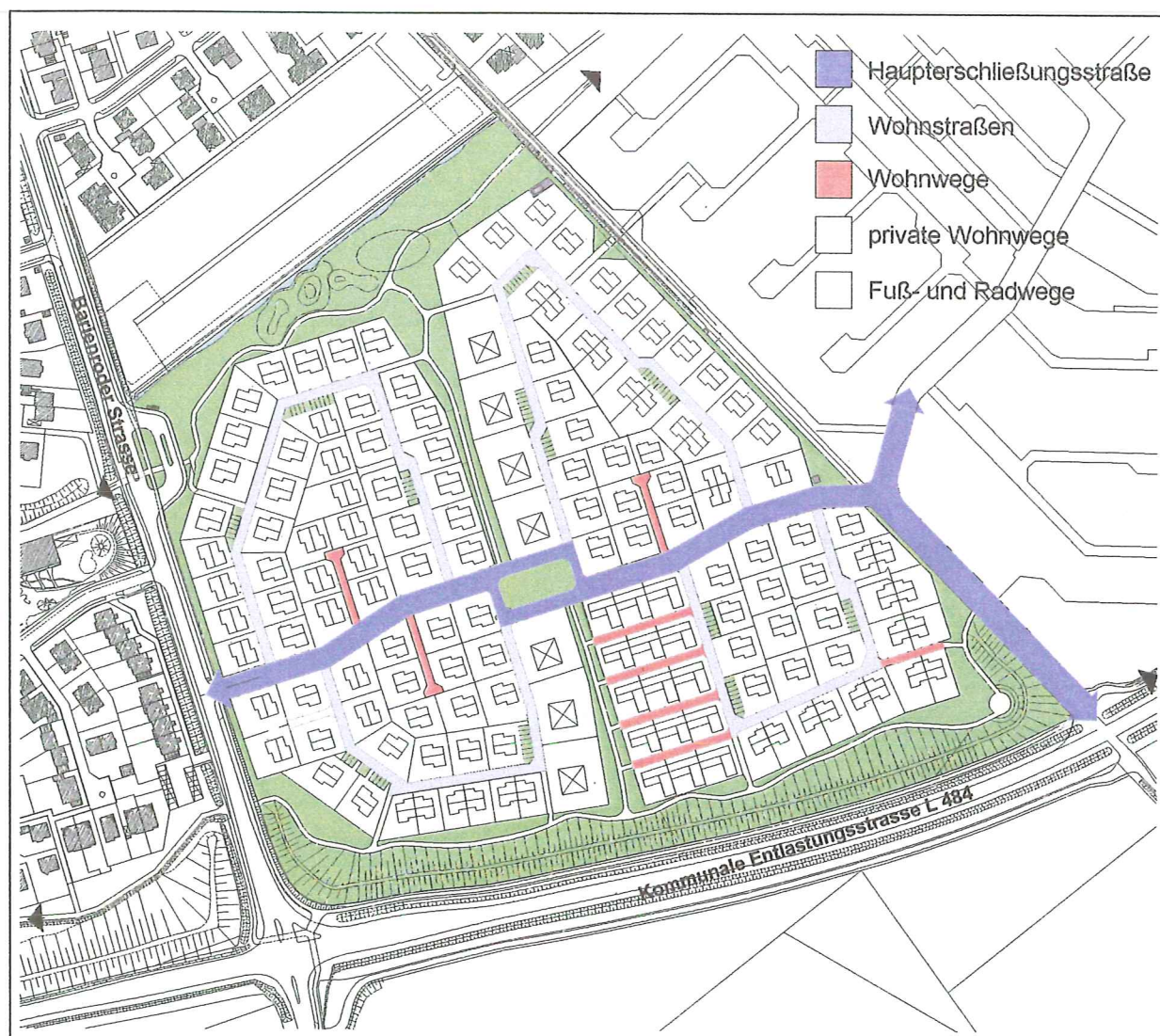


2.2 Bebauungskonzept

Innerhalb des Baugebietes sind unterschiedliche Bauformen aus 1-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern, Kettenhäusern sowie 2-geschossigen Stadtvillen vorgesehen. Der überwiegende Teil der für die Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen wird mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die verdichtete Bebauung mit Stadtvillen und Kettenhäusern schließt an den Nord-Süd-Grünzug an und bildet das Rückgrat des Baugebietes.

Insgesamt sieht das Bebauungskonzept ca. 140 Einfamilienhäuser sowie 7 Stadtvillen mit je 6 Wohneinheiten vor.



2.3 Verkehrskonzept

Das Baugebiet wird über die kommunale Entlastungsstraße im Süden und die Barienroder Straße im Westen an das vorhandene innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung wird entsprechend der jeweiligen funktionalen Bedeutung als Haupterschließungsstraße, Wohnstraße bzw. Wohnweg vorgesehen.

Die Ost-West-Haupterschließungsstraße ist Teil des Erschließungsringes, der die benachbarten Baugebiete des Mittelfeldes miteinander verknüpft.

Der Ausbau erfolgt mit beidseitigen Gehwegen, durch Baumpflanzungen erhält sie einen Allee-Charakter. Im Kreuzungspunkt mit dem Nord-Süd-Grünzug entsteht in der Mitte des Baugebietes ein Platz, um den der Verkehr im Einbahnverkehr geführt wird. Dadurch erhält die Haupterschließungsstraße eine verkehrsberuhigende Zäsur.

Die einzelnen Baufelder werden von der Haupterschließungsstraße über eingehängte Wohnstraßen erschlossen. Wohnwege ergänzen das Erschließungssystem.

Fuß- und Radwege verknüpfen die Baufelder mit den angrenzenden Grünflächen. Sie sind eingebunden in das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz, das den Ortskern und die Naherholungsgebiete mit dem Baugebiet verbindet.



2.4 Grünkonzzept

Die Bauflächen werden durch umfangreiche Grünflächen im Norden und Süden ergänzt, die über den Nord-Süd-Grünzug miteinander verbunden werden.

Die Lage der Grünflächen nimmt Bezug auf die Grünstruktur der benachbarten Baugebiete, so dass über Grünzüge eine übergeordnete Verbindung der freien Landschaftsräume des Steinbergs mit der Innerste-Niederung abgeschlossen wird.

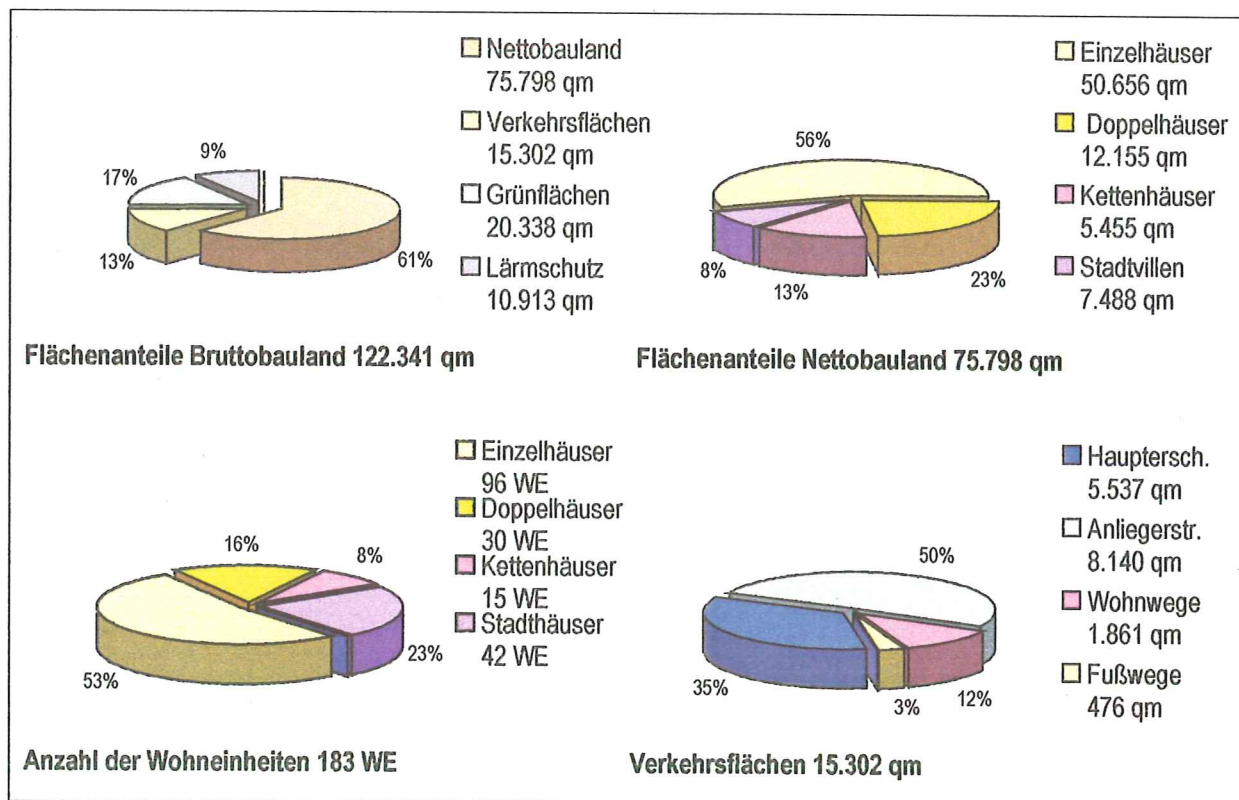
Neben der verbindenden Funktion erfüllen sie als gestaltete Landschaften auch quartiersbildende Funktionen mit aktiven und ruhigen Naherholungsmöglichkeiten.

Im Süden wird die dem Wohngebiet zugewandte Seite des Lärmschutzwalles in die Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Grünfläche einbezogen. Durch unterschiedliche Böschungswinkel entsteht eine bewegte Landschaft mit Terrassen, in die sich Spielmöglichkeiten und eventuell ein kleines "Amphitheater" einfügen lassen.

Im Norden entsteht ein Spielplatz, der als Hügelandschaft aus anfallendem Bodenaushub hergestellt werden könnte. Als Ruhezone wird ein Obstgarten in Form eines mit Hecken eingefassten Ovals vorgeschlagen.

Neben der Funktion als Naherholungsfläche und der Bedeutung für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen die Grünflächen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange bieten sie Raum für umfangreiche Ausgleichmaßnahmen im Sinne der Naturschutzgesetze.

2.5 Städtebauliche Werte



Durchschnittliche Grundstücksgrößen

Einzelhäuser	528 m ²
Doppelhäuser	405 m ²
Kettenhäuser	365 m ²
Stadtvillen	1.070 m ²

Parkplatzbilanz

Richtwert: 1 Parkplatz / 3 Wohneinheiten

96 Einzelhäuser	x 1,5 WE / Einzelhaus	144 WE	48 P
30 Doppelhäuser	x 1,0 WE / Doppelhaus	30 WE	10 P
15 Kettenhäuser	x 1,0 WE / Kettenhaus	15 WE	5 P
7 Stadthäuser	x 6,0 WE / Stadthaus	42 WE	14 P
Anzahl Parkplätze erforderlich			<u>77 P</u>
Parkplätze Anliegerstraßen			62 P
Parkplätze Haupteerschließungsstraße			<u>35 P</u>
Anzahl Parkplätze geplant			<u>97 P</u>

3. Planungsrechtliche Entwicklung

3.1 Raumordnung

Der Stadt Hildesheim wird die zentralörtliche Bedeutung eines Oberzentrums mit dem Entwicklungsschwerpunkt Wohnen zugewiesen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend die allgemeine Zweckbestimmung Wohnbauflächen dar.

Im Norden und Süden sind die Randbereiche als allgemeine Grünfläche ausgewiesen und angrenzend an die kommunale Entlastungsstraße zusätzlich mit einer Immissionsschutzkennlinie versehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

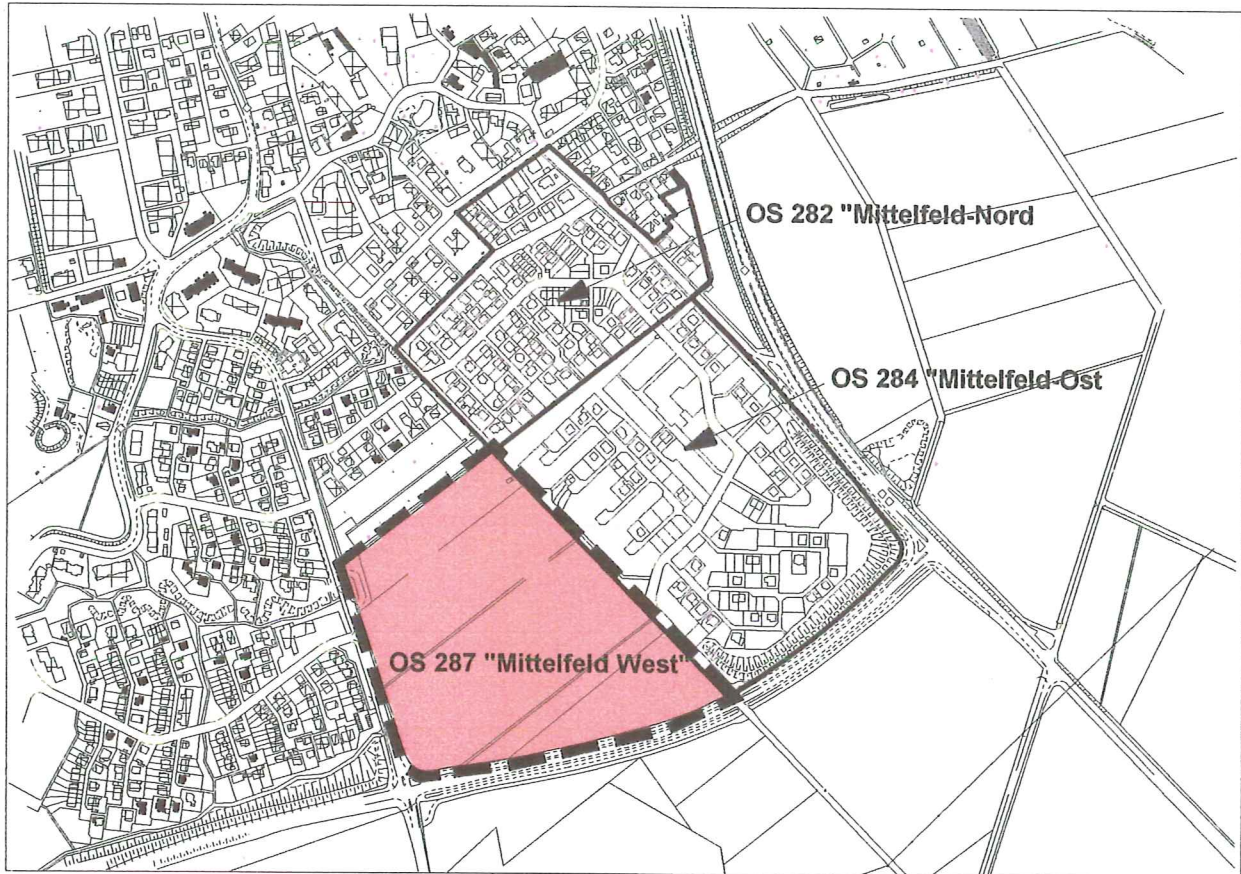
3.3 Rahmenplan



Der Rahmenplan zur Entwicklung des Baugebietes "Mittelfeld" wurde von der Stadt Hildesheim als informeller Plan beschlossen. Auf der Grundlage des Rahmenplanes wird der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mittelfeld-Ost an. Er grenzt im Süden an die kommunale Entlastungsstraße (L 485), im Westen an die Barienroder Straße und im Norden an die vorhandene Kleingartenanlage.

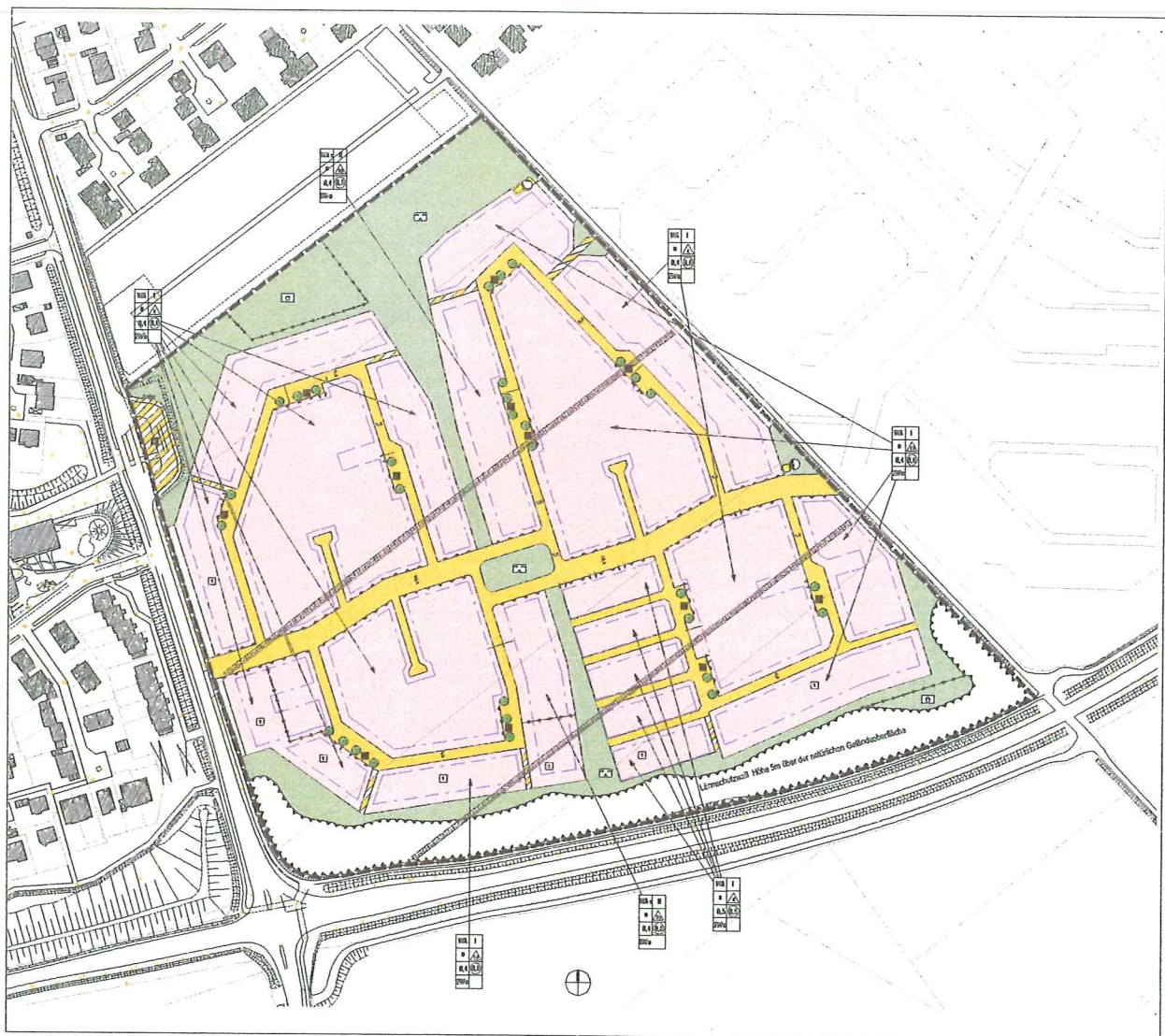
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12,2 ha.

4.2 Art der Nutzung

Da das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um den Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe usw. ausgeschlossen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung zur Grundfläche, Geschossfläche und zur Anzahl der Vollgeschosse entsprechen dem vorliegenden Bauungskonzept und ermöglichen eine angemessene Wohnnutzung der Grundstücke. Sie nehmen Bezug auf den städtebaulichen Maßstab der benachbarten Baugebiete und bilden den Rahmen für eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.



Zeichnerische Festsetzungen

Die Grundflächenzahlen der Wohnbebauung orientieren sich an den Obergrenzen des §17 BauNVO, um eine, dem Lagewert des Baugebietes entsprechende, angemessene städtebauliche Dichte erreichen zu können.

Unter Beachtung der umweltschützenden Belange wird zum schonenden Umgang mit dem Boden der Grad der Versiegelung durch befestigte Flächen und Nebenanlagen abweichend von den Regelvorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO halbiert. Zugleich wird festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt werden, auf die GRZ nicht angerechnet werden.

Im Bereich der geplanten Kettenhausbebauung werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist erforderlich, um die geplante besondere städtebauliche Lösung in verdichteter Bauweise zu ermöglichen. Diese Bebauung wird als flächensparende Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus vorgesehen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise ist der Schutz der privaten Freiflächen gewährleistet. Die Überschreitung der Grundflächenzahl wird ausgeglichen durch die festgesetzte Reduzierung des zulässigen Anteils an Nebenanlagen.

Um den städtebaulich gewünschten Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können und auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für den größten Teil des Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Um in angemessenem Umfang auch andere Wohnformen zu ermöglichen, werden für die 2-geschossigen Stadtvillen bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Dem Bebauungsentwurf entsprechend wird im Wesentlichen die offene Bauweise festgesetzt und für die einzelnen Teilbereiche als Einzelhaus- und/oder Doppelhausbebauung konkretisiert.

Entsprechend der besonderen Bauweise der geplanten Kettenhäuser wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung vorgesehen. Durch ergänzende Nebenanlagen wird gestalterisch eine geschlossene Bauzeile erreicht. Die zulässigen Mauern im rückwärtigen Bereich der Grundstücke gewähren Schutz vor ebenerdigem Einblick für die Freiflächen der Grundstücke. Die festgesetzte Bauweise ermöglicht in Verbindung mit dem zulässigen Maß der Nutzung besondere städtebauliche Lösungen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Beachtung der qualitativen Ansprüche an das Wohnen.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Anordnung der überbaubaren Flächen entspricht dem vorliegenden Bebauungskonzept. Sie bieten genügend Spielraum im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen und ermöglichen in Verbindung mit den festgesetzten Maßen der Nutzung ausreichende Freiflächen für eine nutzungsgerechte Gartengestaltung der Grundstücke.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein hochwertiges Wohnen mit intensiven Bezügen zwischen den privaten Innenräumen der Wohnungen, den privaten Gärten und den öffentlichen Grünflächen zu erreichen und dennoch gezielt und nachfragegerecht auch flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen. Garagen werden ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zugelassen. Im Einzelfall können dabei bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann. Von der Zulassung des auf 2 m verringerten Abstands soll daher nur an Seitenwänden und Rückwänden von Garagen in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Be-

grünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

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

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Rauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die in Wohngebieten häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

4.6 Stellplätze und Zufahrten

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

Um sicherstellen zu können, dass sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Baugebiets angemessen einfügen und um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen wasserdurchlässig zu befestigen.

4.7 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die kommunale Entlastungsstraße im Süden und die Barienroder Straße im Westen an das vorhandene innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung wird entsprechend der jeweiligen funktionalen Bedeutung als Haupteerschließungsstraße, Wohnstraße bzw. Wohnweg vorgesehen.

Die Haupteerschließungsstraße ist Teil des Erschließungsrings, der die benachbarten Baugebiete des Mittelfeldes miteinander verknüpft. Die einzelnen Baufelder werden von der Haupteerschließungsstraße über Einhänge erschlossen. Öffentliche und private Wohnwege ergänzen das Erschließungssystem.

Die Haupteerschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen erhält durch Baumpflanzungen einen Allee-Charakter. Im Kreuzungspunkt mit dem Nord-Süd-Grünzug entsteht in der Mitte des Baugebietes ein Platz, um den der Verkehr im Einbahnverkehr geführt wird. Dadurch erhält die Haupteerschließungsstraße eine verkehrsberuhigende Zäsur.

Wohnstraßen und Wohnwege werden als Mischfläche ausgebaut.

An der westlich gelegenen Barienroder Straße (K 301) und im Osten des Plangebietes werden an den angrenzenden Verkehrsflächen Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt, um eine rückwärtige Erschließung der anliegenden Grundstücke zu vermeiden.

An der Haupteerschließungsstraße werden weiterhin im Sinne der Verkehrssicherheit Zu- und Ausfahrtsverbote festgesetzt, die ausnahmsweise nur dort unterbrochen sind, wo Grundstückszufahrten von den Anliegerstraßen nicht möglich sind.

Fuß- und Radwege

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung als Fuß- und Radwege verknüpfen die Anliegerstraßen mit den Grünflächen. Sie sind eingebunden in das übergeordnete Fuß- und Radwegesystem der benachbarten Baugebiete und schaffen Verbindungen zu den Naherholungsgebieten und den Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils.

Ruhender Verkehr

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

ÖPNV

Das Plangebiet ist in das Öffentliche-Personen-Nah-Verkehrssystem der städtischen Verkehrsbetriebe eingebunden. Die Bushaltestelle im benachbarten Baugebiet Mittelfeld-Ost und die Bushaltestelle an der BARIENRODER Straße decken mit ihren Einzugsbereichen das Baugebiet ab.

4.8 Öffentliche Grünflächen

Die umfangreiche Ausweisung der öffentlichen Grünflächen dient neben der landschaftsgestalterischen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auch der Naherholung.

Der Landschaftsplan von Prof. Nagel und Schonhoff sieht für das Baugebiet verschiedene Grünflächen vor, die neben ihrer städtebaulichen Funktion auch dazu dienen, die Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

4.9 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden im Osten und Westen des Plangebiets an den Stellen festgesetzt, wo es sich im wesentlichen um Randstreifen handelt. Diese Flächen hätten aufgrund ihres Zuschnitts einen unverhältnismäßig hohen Pflegeaufwand seitens der Stadt zur Folge und werden daher als private Grünflächen den Grundstücken zugeordnet. Sie sind aber für die Grüngestaltung und die naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanz von Bedeutung.

Diese privaten Grünflächen sind dauerhaft mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art sind unzulässig.

4.10 Anpflanzen von Bäumen

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

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

An den Stellen, wo Bäume zur Auflockerung und Gliederung öffentlicher Parkierungsflächen gepflanzt werden sollen, werden sie mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzt. An diesen Stellen sollen hochwüchsige standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden.

Um ein artgerechtes Wachstum dieser Bäume gewährleisten zu können und damit auch den gewünschten Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt sicherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass im Stammbereich dieser Bäume mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen. Zur Sicherstellung dieser Maßnahmen, wird festgesetzt, dass diese Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

4.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Baugebietes werden die vorhandene Gasdruckreglerstation und eine erforderliche Trafostation als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

4.12 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird zunächst zum vorhandenen Regenrückhaltebecken östlich der B 243 geleitet und dann über den Vorfluter der Innerste zugeführt. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Oberflächenversickerung im Bereich dieses Baugebietes nicht praktikabel.

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

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim. Die geplanten Wohnstichwege sind nicht für das Befahren mit Müllfahrzeugen ausgelegt, da der hohe Erschließungsaufwand für normgerechte Wendeanlagen nicht zu vertreten ist. Die Mülltonnen sind von den betroffenen Anliegern am Tage der Abfuhr zur nächstgelegenen Straße zu bringen, die von dem Müllfahrzeug befahren wird. Im Zuge der Ausbauplanung werden Aufstellflächen für Mülltonnen vorgesehen.

Ein Standort für Wertstoffcontainer ist an der Haupteinfahrungsstraße in direkter Nachbarschaft im Baugebiet Mittelfeld-Ost vorhanden.

4.13 Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden innerhalb der Grünflächen zwei Flächen für Spielplätze vorgesehen, die von allen künftigen Wohngrundstücken im Planbereich auf einem Weg von weniger als 400 m erreicht werden können. Den Vorschriften des Nieders. Gesetzes über Spielplätze kann damit angemessen entsprochen werden.

5. Umweltschützende Belange

5.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Durch den Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung und Erschließung des Plangebietes geschaffen. Aufgrund der Größe des Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 30.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Vorprüfung wird dieser Bebauungsplanbegründung als Anlage 2 beigelegt.

5.2 Naturschutzrechtliche Abwägung

Hinsichtlich der Bestandserfassung, der Beurteilung der Eingriffe und der Einschätzung der Belastungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf den erstellten landschaftsplanerischen Fachbeitrag verwiesen. Die Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurden in die Planung übernommen und soweit wie möglich und sinnvoll durch entsprechende Festsetzungen rechtlich fixiert.

5.3 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Im Rahmen der Planung für das Baugebiet Mittelfeld wurde ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt (GBL-152 730/Rh vom 12.02.1998) angefertigt, um die zukünftigen Lärmimmissionen zu berechnen und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Erhöhte Lärmimmissionen durch Schienenverkehr, Gewerbeeinrichtungen oder Sportanlagen liegen nicht vor.

Am stärksten ist das Plangebiet durch Straßenverkehrsgeräusche von der südlich angrenzenden kommunalen Entlastungsstraße betroffen. Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – um bis zu 10 dB(A) und mehr überschritten. Daher ist entsprechend der Empfehlung des Gutachtens an der Südseite des Baugebietes zur südlichen Umgehungsstraße ein 5 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt, der die Lärmimmissionen im Baugebiet um bis zu 8 dB(A) mindert.

Dadurch werden tagsüber die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV eingehalten. Zur Nachtzeit kommt es zu einer Überschreitung der Grenzwerte in den südlichen und westlichen Randbereichen. Ein noch höherer Lärmschutzwall im Süden und ein zusätzlicher Lärmschutzwall an der Barienroder Straße hätten nur eine geringe zusätzliche Schallreduzierung zur Folge und sind in Abwägung mit der einhergehenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes städtebaulich nicht vertretbar.

Daher werden für die betroffenen Teilbereiche des Bebauungsplanes zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV liegen um 4 Dezibel (dBA) über den Orientierungswerten der DIN 18005. Dies wird in Rahmen der Abwägung als zumutbar gehalten, da bei Einhaltung der Regelungen der 16. BImSchV, die beim Bau von Verkehrswegen maßgebend sind, davon ausgegangen werden kann, dass grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Regelfall bereits durch die hohen gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt. Abweichungen von der dokumentierten Lärmbelastung aus Eigenabschirmung durch Gebäudestellung, vorgelagerte Gebäude und bauliche Anlagen sowie durch individuelle Grundrissgestaltung und Anordnung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude können in Ansatz gebracht werden.

5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den südlich der kommunalen Entlastungsstraße gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

5.5 Altlasten

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

5.6 Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen zwei offene Gräben in Ost-West-Richtung. Da ein sachgerechter und sinnvoller Zuschnitt des Baugebietes unter Beachtung der beiden Gräben nicht möglich ist, werden die beiden Gräben beseitigt.

Im Norden des Baugebietes liegt ein weiterer verrohrter Graben. Dieser wird freigelegt und begrenzt die geplante Grünfläche zu den benachbarten Kleingärten.

Das erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren zur Beseitigung bzw. zum Ausbau der Gräben wurde bereits durchgeführt.

6. Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften.

Die örtlichen Bauvorschriften werden erlassen, da die allgemeinen Vorschriften der NBauO, nach dem Verunstaltungsgebot, zu Gestaltungsfragen und zu Fragen der Einfügung in die Umgebung nicht ausreichen.

Das Erreichen harmonischer Baustrukturen ist ein wesentliches Ziel gestalterischer Festsetzungen. Darüber hinaus ist das Einfügen im Interesse des städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes notwendig. Die Interessen des Einzelnen müssen ggf. in gestalterischer Sicht zugunsten des Ganzen zurückstehen.

Durch die getroffenen Bauvorschriften werden Regelungen vorgenommen, die das gestalterische Einfügen des letzten Baugebietes in den gesamten Siedlungsbereich gewährleisten und die Ortsrandlage des Baugebietes berücksichtigen.

Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

6.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 7 m.

Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Das Ziel, ein homogenes Baugebiet zu schaffen, könnte dadurch unterlaufen werden, dass durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschoss höheren Gebäudes entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen. Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck einer höheren Außenwand entsteht.

6.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 9 m bzw. 12 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung.

6.3 Drempel

Drempel ermöglichen einen geräumigeren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird

die zulässige Drempelhöhe auf 60 cm begrenzt. Da die Drempelhöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Stärke der Außenwand eine innere Ausbauhöhe des Drempels von gut 80 - 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoss bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

6.4 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind im wesentlichen nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen. Zur Vermeidung von hohen Gebäudeansichten durch Giebelflächen sind im Bereich der zulässigen, 2-geschossigen Bebauung nur Pyramiddächer zulässig.

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft vermieden werden soll. Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 30° - 42° festgeschrieben. Ausgenommen ist der zusammenhängende Bereich der Kettenhausbebauung, für den einheitlich eine flachere Dachneigung festgesetzt wird.

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

Nebenanlagen mit bis zu 15 m^3 Rauminhalt sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein genehmigungsfrei. Da solche Nebenanlagen auch in der Regel nicht sehr auffällig sind, wird die Dachform für diese freigestellt.

6.5 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend naturrote, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 1). Der Einfügung in das Landschaftsbild und der traditionell regionaltypischen Bauweise ist eine hohe Bedeutung beizumessen. Auch im Lindholzgebiet, mit dem das Baugebiet Mittelfeld später ein harmonisches Gesamtbild ergeben soll, ist nur rote Dachdeckung zulässig.

Um ökologische Bauformen nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Orts- und Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 2 werden im Sinne des Umweltschutzes Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dachabdeckung in der Regel nicht störend, sondern eher auflockernd wirken und um den Bau von Wintergärten nicht zu erschweren, werden auch gläserne Teile der Dachabdeckung ausdrücklich zugelassen. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, wird für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

6.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 60 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6 Satz 1). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortsgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, dass eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht.

6.7 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich.

Manche Bewohner legen aber großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um aber gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums vermeiden zu können, wird für über 0,8 m hohe, sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind. Von diesen Vorschriften ausgenommen ist der Bereich der Kettenhausbebauung, da hier aufgrund der flächensparenden Bauweise und dem gewünschten Schutz vor ebenerdigen Einblick höhere Einfriedungen vorgesehen sind.

6.8 Antennen

Parabolantennen und terrestrische Antennen stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Ortsbild.

Durch den Ausschluss von Antennen oberhalb des Firstes soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermieden werden. Weiterhin sind zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes Parabolantennen in ihrer Farbgebung dem Gebäudeteil anzupassen, in dessen Höhe sie angebracht sind. Terrestrische Antennen außerhalb von Gebäuden werden ausgeschlossen, da Unterdachantennen eine ausreichende Empfangsqualität bieten.

Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

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

6.9 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 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.

7. Finanzielle Auswirkungen

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

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

03.12.2001

Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

10.12.2001 bis 04.01.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

20.03.2002 bis 26.04.2002

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

03.04.2002 bis 02.05.2002

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet von:

Schütz Büro für Stadtplanung, Am Hohen Felde 11, 38104 Braunschweig.



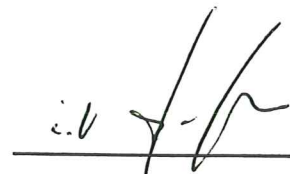
(Dipl.-Ing. Hermann Schütz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 10.06.2002 beschlossen.

Hildesheim, den 11.06.2002


Oberbürgermeister





Oberstadtdirektor

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Schnittheckenpflanzen :

Besonders geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei sehr schmalen Pflanzstreifen.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Berberis thunbergii | Berberitze |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Ligustrum vulgare 'Artrovierens' | Liguster (halb immergrün) |

Immergrüne Laubsträucher:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Garagen und Nebenanlagen sowie zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei breiteren Pflanzstreifen.

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| - Berberis hookeri | Himalajaberberitze |
| - Buxus sempervirens arborescens | Buchsbaum |
| - Cotoneaster salicifolius floccosus | weidenblättrige Strauchmispel |
| - Ilex aquifolium | Stechpalme, Waldhülse |
| - Ilex crenata convexa | kleinblättrige Hülse |
| - Mahonia aquifolium | Mahonie |
| - Prunus laurocerasus | Kirschlorbeer |
| - Pyracantha | Feuerdorn |
| - Viburnum burkwoodii | Osterschneeball |
| - Viburnum rhytidophyllum | runzelblättriger Schneeball |

Heimische Laubsträucher:

Besonders geeignete Großsträucher zur Anpflanzung bei ausreichend großen Flächen.

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Waldhasel |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schwarzdorn, Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose, Heckenrose |
| - Sabucus nigra | Schwarzer Holunder |

Mittelhochwüchsige heimische standortgerechte Laubbäume:

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

Hochwüchsige heimische standortgerechte Laubbäume:

– Acer platanoides	Spitzahorn
– Acer pseudoplatanus	Bergahorn
– Fagus silvatica	Rotbuche
– Faxinus excelsior	Esche
– Quercus robur	Stieleiche
– Tilia cordata	Winterlinde
– Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hochwüchsige standortgerechte Laubbäume:

– Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
– Juglans regia	Walnuss
– Tilia intermedia "Pallida"	Kaiserlinde
– Ulmus carpinifolia	Feldulme

Anmerkungen:

Vogelbeere und Stieleiche sind die beiden heimischen Baumarten, von denen die meisten Tierarten profitieren können.

Von der Anpflanzung von Koniferen (Fichten, Tannen, Lebensbäume, Wacholder, etc.) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS § 3c UVPG

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan OS 287 "Mittelfeld-West" wird der 3. Abschnitt zur baulichen Entwicklung des Baugebietes Mittelfeld im Süden des Ortsteils Ochtersum geplant.

Am 27. Juli 2001 wurde durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen. Die Richtlinie ist für den Bau eines Städtebauprojektes (s. Pkt. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes) oder für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, zu berücksichtigen. Werden dabei durch die festgesetzte oder zulässige Grundfläche die Größen von 20.000 qm bis 100.000 qm erreicht, so wird gem. 18.7.2 der Richtlinie eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG erforderlich.

Nach dem vorliegenden Stand der Planung ist aufgrund der festgesetzten zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan eine Versiegelung durch die Wohnbebauung von ca. 30.000 qm zu erwarten. Da das geplante Vorhaben über dem o.g. Schwellenwert liegt, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine überschlägige Prüfung durchzuführen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die im Bebauungsplanverfahren bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen wären. Dabei hat die Prüfung anhand der in Anlage 2 zum UVPG beispielhaft aufgeführten Kriterien zu erfolgen, die die Merkmale des Vorhabens, den Standort und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens erfassen. Vorgesehene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind in Rechnung zu stellen. Hinsichtlich der Intensität der Prüfung und bei der Einschätzung, ob entscheidungserhebliche nachteilige Umweltauswirkungen gegeben sein könnten, ist ferner zu berücksichtigen, wie weit die Prüfwerte für Größe und Leistung überschritten werden.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan OS 287 "Mittelfeld-West" wurde auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes und des städtebaulichen Rahmenplans "Mittelfeld" entwickelt. In Verbindung mit der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplanes wurde der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag Mittelfeld OS 282" (Prof. Dipl.-Ing. G. Nagel und Dipl.-Ing. Schonhoff, Landschaftsarchitekten, Hannover, April 1998) erarbeitet.

In diesem Fachbeitrag wurden die Flächenfunktionen und räumlichen Strukturen nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sowie die Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen dargelegt. Zudem erfolgte die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Eingriffs im Sinne des Naturschutzgesetzes. Dabei wurden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Orts- und Landschaftsbild betrachtet und bewertet.

Die Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages hinsichtlich der Bestandserschließung, der Beurteilung der Eingriffe und der Einschätzung der Belastungen, sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur-

haushalt wurden in den Bebauungsplan übernommen und soweit wie möglich und sinnvoll durch entsprechende Festsetzungen rechtlich fixiert.

Die folgende allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte auf der Basis des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

3. Merkmale des Vorhabens

Auf der Basis des Rahmenplans zur Erweiterung der Siedlungsflächen im Süden der Ortschaft Ochtersum wurden mit dem Bebauungsplan OS 282 "Mittelfeld-Nord" und dem Bebauungsplan OS 284 "Mittelfeld-Ost" der erste und zweite Abschnitt des Baugebiets Mittelfeld realisiert. Das Baugebiet OS 287 "Mittelfeld-West" ist der dritte Realisierungsabschnitt, mit dem als letzter Baustein die Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für Ochtersum-Süd zum Abschluss gebracht wird.

Das zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist im Osten, Norden und Westen von Siedlungsgebieten umgeben und grenzt im Süden an die kommunale Entlastungsstraße L 485. Es liegt 500 – 750 m von der Ortsmitte mit den vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie den Schulstandorten entfernt.

3.1 Größe des Vorhabens

Das Plangebiet des Bebauungsplanes erfasst insgesamt 12,3 ha. Davon werden ca. 7,5 ha als Wohnbauflächen entwickelt, die in eine großzügige Freiraum- und Grünflächenplanung eingebunden werden.

3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Insgesamt können durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ca. 30.000 qm innerhalb der Wohnbaufläche versiegelt werden.

In Ergänzung der Bauflächen sind umfangreiche Grünflächen im Norden und Süden vorgesehen, die über den Nord-Süd-Grünzug miteinander verbunden werden.

Die Lage der Grünflächen nimmt Bezug auf die Grünstruktur der benachbarten Baugebiete, so dass über Grünzüge eine übergeordnete Verbindung der freien Landschaftsräume des Steinbergs mit der Innerste-Niederung abgeschlossen wird.

Neben der verbindenden, ökologischen Funktion erfüllen sie als gestaltete Landschaften auch quartiersbildende Funktionen mit aktiven und ruhigen Naherholungsmöglichkeiten.

3.3 Abfallerzeugung

Besondere Abfälle, abgesehen vom zu erwartenden Hausmüll, werden nicht entstehen. Die Abfallentsorgung wird vorschriftsmäßig sichergestellt.

3.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Vom Planvorhaben können Emissionen unterschiedlicher Art ausgehen, die wohngebiets-typisch sind. Dies betrifft insbesondere das Verkehrsaufkommen und die Abgase der privaten Heizanlagen.

3.5 Unfallrisiken

Besondere Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete umweltgefährdende Stoffe und Technologien, sind durch das neue Wohngebiet nicht zu erwarten.

4. Standort des Vorhabens

4.1 Bestehende Nutzung

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerflächen prägt die Freiraumstruktur im Plangebiet. In West-Ost-Richtung verlaufen zwei kleine Gräben, die der Entwässerung der Ackerflächen dienen.

Erhaltenswerte Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Wasser

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer.

Bei den beiden kleinen Gräben innerhalb der Ackerflächen handelt es sich um Entwässerungsgräben (Gewässer 3. Ordnung). Das temporär in diesen Gräben anfallende Wasser wird in östlicher Richtung abgeleitet. Sie können aufgrund der städtebaulich sinnvollen Ausnutzung des Plangebietes nicht erhalten werden. Ein bisher verrohrter Graben an der nördlichen Grenze des Plangebietes in Nachbarschaft zur Kleingartenanlage wird im Zuge der Ausbauplanung wieder offengelegt und in die Gestaltung des Ost-West-Grünzuges eingebunden, so dass in Kombination mit den geplanten Anpflanzungen der natürliche Charakter des Grabens besonders hervorgehoben wird. Für die Beseitigung bzw. die Freilegung der Gräben wurde bereits ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Im Süden des Plangebietes ist ein zweiter offener Graben vorgesehen, der parallel zum Lärmschutzwall innerhalb der Grünfläche verläuft.

Gutachterliche Bodenuntersuchungen für das Stadtgebiet von Hildesheim haben ergeben, dass eine Versickerung auf den Grundstücken weitestgehend nicht möglich ist.

Die Entwässerungsplanung beinhaltet somit die Abführung des anfallenden Niederschlagswassers über Regenwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen. Im Hinblick auf die Verminderung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt werden die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser östlich der B 243 (außerhalb des Plangebietes) in ein bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken geleitet und über Vorfluter der Innerste zugeführt.

Nach der Umsetzung des Vorhabens verbleiben keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt.

Boden

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist überwiegend Löß. Daraus haben sich Parabraunerden mit der Bodenart toniger Schluff gebildet.

Wie im gesamten südlichen Raum von Ochtersum sind auch im Planbereich schluffreiche Mineralböden mit hoher Empfindlichkeit gegenüber morphologischer Beanspruchung und Verdichtung anzutreffen.

Mit der zu erwartenden, ca. 30.000 qm großen Versiegelung durch die Bebauung sind mittlere bis erhebliche Beeinträchtigungsintensitäten für das Schutzgut zu erwarten, da eine natürliche Regeneration der Böden nicht in absehbaren Zeiträumen erfolgen kann. Die Prüfwerte der Anlage 1 der UVP-Änderungsrichtlinie werden aber nur geringfügig überschritten. Die zu erwartenden Versiegelungen entsprechen dabei auch denen eines "normalen" Wohngebietes. Mit der Anlage von Gehölz- und Wiesenflächen wird eine ökologische Aufwertung geschaffen, die auch die natürlichen Bodenbildungsprozesse positiv beeinflussen wird und als Ersatzmaßnahme für die Inanspruchnahme der Böden angesehen werden kann.

Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen durch Versiegelungen und Bebauung verbleiben nach der Umsetzung der Planung nachteilige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, da sich das Schutzgut Boden aufgrund der zeitlichen Entwicklung nicht natürlich regenerieren kann.

Die geplanten Maßnahmen sind allerdings als Ersatz für die Inanspruchnahme des Bodens einzuordnen, so dass davon auszugehen ist, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden verbleiben.

Klima und Lufthygiene

Durch die Versiegelung von Boden ändern sich die Klimaparameter des auch für Menschen wichtigen Kleinklimas durch Veränderung der Strahlenbilanz, der Temperaturverläufe an den Oberflächen und den bodennahen Luftschichten sowie der relativen Luftfeuchte. Im Bereich des Lärmschutzwalles kann es auf der Lee-Seite bei entsprechender Wetterlage zur Verringerung der Luftaustauschfunktion kommen. Durch die Neuanpflanzung der ausgleichend wirkenden Gehölzstrukturen sowie durch das Freihalten des Grünzuges werden die Eingriffe jedoch minimiert. Der Klimatop des Freiraumes ändert sich in einen siedlungsbezogenen Klimatop mit einer hohen Durchgrünung und guten Durchlüftungsmöglichkeiten. Nachhaltige Beeinträchtigungen für die Lufthygiene und das Lokalklima sind durch die geplante Wohnbauflächenentwicklung nicht zu erwarten, da die Lage Ochtersums im gut durchlüfteten freiräumlichen Umfeld ausgleichend für die zu erwartenden Veränderungen wirkt.

Für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene sind keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Arten- und Biotopschutz

Der vorherrschende Biotoptyp im Planungsgebiet ist Acker. Die intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen sind von zwei linearen Entwässerungsgräben durchzogen. Die Grabenparzellen sowie die Ackerrandstreifen sind mit "halbruderaler Gras- und Staudenflur" bewachsen, andere Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden.

Die geplanten Baumaßnahmen können durch Beseitigung der Vegetation negative Auswirkungen auf die Funktionen des Schutzgutes Arten und Biotopschutz haben. Die beiden Entwässerungsgräben einschließlich des Bewuchses mit Ruderalvegetation und die Ackerandstreifen werden verloren gehen.

Es werden überwiegend Biotope mit einer geringen bis mittleren ökologischen Funktionserfüllung durch die Planung in Anspruch genommen. Die Veränderungen, die sich auch auf das freiräumliche Umfeld auswirken, betreffen vor allem die Reduktion und Zerschneidung von Lebensräumen.

Durch die Freihaltung der Grünzüge und die Anreicherung mit Grünstrukturen werden Verbundfunktionen zwischen dem östlich und westlich anschließenden Freiräumen offengehalten. Die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Schaffung von extensivem Grünland) kompensiert werden.

Die zu erwartenden Eingriffe durch die Bebauung und Versiegelung im Plangebiet bewirken nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz. Allerdings können durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet die Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden, so dass nach ihrer Umsetzung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut verbleiben.

Fauna

Spezielle Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Beeinträchtigung des Plangebietes durch die umgebenden Straßen mit der damit verbundenen Insellage beeinträchtigen das Gebiet stark in seiner Wertigkeit.

Hinsichtlich der vorhandenen Tierwelt ist überwiegend von Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten auszugehen. Mit dem Vorkommen gefährdeter Arten ist nicht zu rechnen.

Durch die vorgesehene Planung werden die Lebensräume dieser Tierarten unwesentlich verändert. Die vorgesehenen Freiräume mit ihren Grünflächen und Gehölzen und den Grundstücksfreiflächen können die Situation künftig verbessern. Vor allem für Vögel und Insekten werden neue Lebensräume geschaffen.

Da insgesamt keine seltenen Tierarten im Plangebiet erwartet werden und die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen die Eingriffe ausgleichen, sind keine nachhaltigen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Fauna zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch intensiv genutzte, ausgeräumte Agrarlandschaft geprägt. Raumbildende Baum- und Gehölzgruppen sind nicht vorhanden. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Westen werden durch das Wohngebiet Lindholz und im Osten durch das noch nicht in allen Teilen fertiggestellte Baugebiet Mittelfeld-Ost geprägt.

Die Fläche des Plangebietes hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird sich der Charakter des Landschaftsbildes verändern. Als letzter städtebaulicher Abschnitt wird das Baugebiet Ochtersum zum Abschluss gebracht. Der Lärmschutzwall zur L 485 wirkt zunächst als trennendes Element zwischen Siedlung und freier Landschaft. Positiv wird sich die Begrünung des Lärmschutzwalles mit Gehölzpflanzungen auf das Landschaftsbild auswirken.

Die gliedernden, quartiersbildenden Grünzüge prägen das interne Erscheinungsbild der Siedlung. Die festgesetzte einheitliche Farbgebung der Dächer bewirkt ein harmonisches Ortsbild.

Durch die vorliegende Grundbelastung des Plangebietes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Sach- und Kulturgüter von der Planung betroffen.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Sach- und Kulturgut zu erwarten.

Mensch

Von der neuen Nutzung gehen nur unwesentliche, wohngebietstypische Emissionen durch die verkehrliche und sonstige Nutzung für den landschaftlichen Nahbereich aus.

Von Lärmimmissionen ist das Plangebiet am stärksten durch Straßenverkehrsgeräusche der südlichen Umgehungsstraße L 485 betroffen. Erhöhte Lärmimmissionen durch Schienenverkehr, Gewerbeeinrichtungen oder Sportanlagen liegen nicht vor.

Entsprechend der Empfehlung des vorliegenden Schall-Gutachtens werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigen.

Für das Schutzgut Mensch sind von dem Vorhaben selbst keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten

5. Belastbarkeit der Schutzgüter und der zugewiesenen Schutzkriterien

Die in der Anlage 2 zum UVPG beispielhaft aufgeführten Schutzgüter wie europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Denkmale, Bodendenkmale usw. sind durch die Planung nicht betroffen.

6. Zusammenfassung

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG hat ergeben, dass mit der Entwicklung des Baugebietes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für die genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Aus diesem Grund besteht keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan OS 287 "Mittelfeld-West".

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Hildesheim

Braunschweig, Februar 2002

Schütz

Büro für Stadtplanung

Am Hohen Felde 11

38104 Braunschweig