

Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“

- Begründung -
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Gliederung:

1. Ziele und Zwecke der Planung	2
2. Art, Umfang und Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2.1 Lage und Zustand des Plangebietes	3
2.2 Planungsrechtliche Situation	4
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	4
3. Städtebauliches Konzept	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.1.1 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	6
4.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
4.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) und zulässige Anzahl der Vollgeschosse	8
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4 Verkehr/Straßenverkehrsflächen	9
4.5 Grün- und Freiflächen	10
4.5.1 Grünflächen der Zweckbestimmung „Sport“	10
4.5.2 Grünflächen der Zweckbestimmung privates „Gartenland“	11
4.5.3 Grünfläche der Zweckbestimmung „Friedhof“	11
4.5.4 Spielplätze	12
4.5.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	12
4.5.6 Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	12
4.5.6.1 Erhalt von Bäumen	12
4.5.6.2 Anpflanzen von Bäumen	13
4.5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	13
4.5.7.1 Überlagerung Flächen für die Landwirtschaft	13
4.5.7.2 Renaturierung Landwehr-Bach	14
4.5.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	14
5. Örtliche Bauvorschrift	15
6. Ver- und Entsorgung	17
7. Flächen für den Gemeinbedarf: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	17
8. Wasserflächen	18
9. Flächen für die Landwirtschaft	18
10. Denkmalschutz	18
11. Umweltsituation	19
11.1 Natur und Landschaft	19
11.2 Immissionssituation	19
11.3 Altlasten	20
12. Städtebauliche Werte / Flächenbilanz	20
13. Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	21
Anhang: Textliche Festsetzungen	nach 21

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes IZ 190 B „Am Louisgraben“ umfaßt den südlichen Rand des alten Ortskernes von Itzum, der gleichzeitig den südlichen Ortsrand der Ortslage darstellt. Für diesen Bereich hat der Rat der Stadt Hildesheim am 12. 10. 1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Planung wurde zunächst jedoch nicht weiterverfolgt, da zunächst ein Entwicklungskonzept für den alten Ortskern erarbeitet werden sollte.

Zwischen Mai 1995 und Januar 1996 wurde für die Ortsmitte von Itzum von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Bremen, ein „Städtebauliches Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ erarbeitet. In diesem wird einleitend dargelegt:

„Itzum hat durch die siedlungsstrukturelle Entwicklung der vergangenen Jahre tiefgreifende Änderungen erfahren, die die Struktur und das Erscheinungsbild des Gesamtkontextes grundlegend verändert haben. Das ehemalige Dorf ist durch die Anlage großer Neubaugebiete mit der Stadt Hildesheim zusammengewachsen. (...)“

Gleichwohl weist der Kernort noch viele bewahrenswerte Strukturen, Gebäude und Einzelelemente auf. Der ursprüngliche, hohe ortsgestalterische Wert wurde in vielen Bereichen gewahrt und mit den Anforderungen moderner Ortsentwicklung, Wohn- und Arbeitsweise verknüpft. Bei allen notwendigen Änderungen ist die Individualität der Ortsmitte erhalten geblieben. So präsentiert sich die Ortsmitte Itzum nach wie vor als ein Ort mit ausgeprägter Identität, ein Ort, der seinen Bürgern Heimat ist und auf den sie stolz sind. Die Ortsmitte strahlt auch auf die Neubaugebiete aus. Der alte Kernort gewinnt als identitätsstiftender Bereich in der völlig überformten Umgebung sehr große Bedeutung. Die städtebaulichen Grundlagen dieser Identifikation der Itzumer mit Itzum werden immer stärker durch unangepaßte Neubaumaßnahmen beeinträchtigt. (...)“

Grund für die Entwicklung ist der Siedlungsdruck, der auf der Stadt Hildesheim und ihren attraktiven Ortsteilen lastet. (...) Diese Nachfrage lief und läuft zeitlich zusammen mit einem erheblichen Strukturwandel in der Landwirtschaft. (...) Die typische Ortsstruktur wurde und wird von den im Altortbereich ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Die Aufgabe von Betrieben führt vereinzelt zu Vermarktungsstrategien von Grund und Boden, die dem Ortscharakter nicht gerecht werden. Die dadurch initiierte hohe Ausnutzung von Grundstücken für Wohnzwecke überlastet nicht nur die Infrastruktur des Ortes, sondern führt auch zu einer ‚Verstädterung‘, die vor dem Hintergrund der Identifikationsaufgabe der Ortsmitte sehr kritisch beurteilt werden muß. Da die planungsrechtliche Beurteilung gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) keine ausreichende Handhabe bietet, diese Entwicklung zu kanalisieren, ist die Steuerung über Bebauungspläne dringendes Erfordernis.“ (S. 1 f.)

Und weiter:

„Ziel der städtebaulichen Entwicklung muß es sein, die städtebaulichen Werte und die dörfliche Identität zu bewahren, dem Ort neue Nutzungsimpulse zu geben und die funktionale und gestalterische Verträglichkeit zusätzlicher Bebauung in der Ortsmitte von Itzum herzustellen.“ (ebd. S. 4)

Aufgabe des Bebauungsplanes IZ 190 B „Am Louisgraben“ ist es daher nicht, eigene Planungsziele aufzustellen, sondern die Verwirklichung der im „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ formulierten Ziele - soweit mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes möglich - zu fördern und zu sichern.

2. Art, Umfang und Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1 Lage und Zustand des Plangebietes

Der Hildesheimer Ortsteil Itzum liegt etwa 4 km südöstlich der Kernstadt am Talrand der Innerste. Das alte Dorf, das den heutigen Ortskern des Ortsteiles Itzum umfaßt, erstreckt sich beidseits des Landwehrbaches unter den Hängen des Itzumer Hausberges und des Mühlenberges.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes IZ 190 B „Am Louisgraben“ umfaßt ca. 9 ha. Er wird abgegrenzt im Norden durch die Itzumer Hauptstraße (L 499) und die Straße Kesselei, im Osten durch die Straße Mühlenberg, im Süden durch den Deich entlang des Louisgrabens und im Westen durch die bestehende Tennisanlage.

Das Plangebiet ist in seiner Nordhälfte weitgehend bebaut. Die wenigen nicht bebauten Grundstücke sind „Baulücken“ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Bei den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um II-geschossige, vereinzelt auch I-geschossige Gebäude mit Satteldächern, teilweise mit noch vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung. Im Westen endet die Bebauung südlich der Itzumer Hauptstraße mit den neueren Gebäuden einer Gesundheits- und Freizeiteinrichtung („Saunaland“) und eines Hotels sowie eines älteren, einzelnstehenden Wohngebäudes, im Osten mit der St. Georgs-Kirche und zugehörigen Gebäuden (katholisches Gemeindezentrum, Friedhofskapelle) sowie der durch den Friedhof etwas abgesetzten Bebauung an der Straße Mühlenberg, die insgesamt nur fünf überwiegend bebaute Grundstücke umfaßt.

Während die Bebauung im Westen als „Mischgebiet“ einzustufen ist, handelt es sich bei der übrigen Bebauung um ein „Dorfgebiet“, das auch - wenn schon nicht durch in ihm liegende, so doch durch unmittelbar in der Nachbarschaft gelegene - landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist.

Die Flächen zwischen dieser Bebauung und dem Deich entlang des Louisgrabens, die den Südteil des Plangebiet umfassen, sind dagegen überwiegend unbebaute landwirtschaftlich oder als Gartenland genutzte Flächen im Außenbereich. Diese das gesamte Plangebiet am Südrand durchziehenden Freiflächen sind nur an einer Stelle durch drei in „zweiter Reihe“ an der Kesselei errichtete Gebäude unterbrochen.

Zu diesen Freiflächen wird im „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ ausgeführt:

„Der Ortsrandbereich hinter der Kirche, an der Kesselei und hinter der Hauptstraßenbebauung setzt sich aus wertvollen Wiesen und Weiden z. T. mit Obstbäumen und prägnanten Gehölzstrukturen zusammen. Der Louisgraben mit seinem extensiven Grünlandstreifen bildet den Übergang von der dörflichen Siedlung mit ihren hofnahen Nutzflächen zur weiteren Niederung der Innerste. Siedlung und offene Landschaft sind in diesem Bereich durch die obengenannten Biotoptypen stark miteinander vernetzt und bilden einen wertvollen Lebensraumkomplex im gesamten Landschaftsraum.“ (S. 26 f.)

Und weiter:

„Der südwestliche Übergang der Siedlung in die Landschaft mit Gärten, Weiden, Obstwiesen unterhalb der Kirche und im weiteren Verlauf der Kesselei und die Bebauung an der Itzumer Hauptstraße zum Louisgraben bilden einen perfekten Ortsrand.“ (S. 42)

Das Erscheinungsbild des südlichen Ortsrandes von Itzum wird darüber hinaus von einzelnen Großbäumen innerhalb der Ortslage geprägt, insbesondere entlang der Straßen und um die Kirche.

Das Plangebiet fällt insgesamt nach Süden zum Louisgraben leicht ab. Eine stärkere Geländebewegung ergibt sich im Osten des Plangebietes, wo das Gelände vom Mühlenberg bzw. der Kirche von etwa 95 m auf etwa 80 m (am Louisgraben) deutlich abfällt.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes IZ 190 B „Am Louisgraben“ ist bislang unbeplant. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach §§ 34 und 35 BauGB.

Die Flächen, die nördlich an das Plangebiet angrenzen, sind durch Bebauungspläne verbindlich beplant:

- Die rechtskräftigen Bebauungspläne IZ 193, 194 und 196 schließen nördlich der Itzumer Hauptstraße an und setzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Allgemeine Wohngebiete“ (im Osten) bzw. „Dorfgebiete“ und anschließend ebenfalls „Allgemeine Wohngebiete“ (im Westen) fest.
- Der Bebauungsplan IZ 190 A „Kesselei“, der die Flächen zwischen der Straße Kesselei und der Itzumer Hauptstraße umfaßt, setzt in seinem gesamten räumlichen Geltungsbereich „Dorfgebiet“ fest. Dieser Bebauungsplan ist zwar noch nicht rechtswirksam geworden, jedoch besitzt er „Planreife“, so daß er dennoch Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 33 BauGB ist.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für die Stadt Hildesheim liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (wirksam seit dem 24. 11. 1979, zuletzt geändert durch die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11. 11. 1998).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes IZ 190 B „Am Louisgraben“ ist

- in der - überwiegend bebauten - Nordhälfte als „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf ‚Kirche/Gemeindezentrum‘“ darstellt. Die in der Nordhälfte vorhandenen Freiflächen sind als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ (im Westen) bzw. „Friedhof“ (im Osten) ausgewiesen.
- Die Freiflächen der Südhälfte des Plangebietes sind im Westen als „Grünflächen“, teilweise mit der Zweckbestimmung „Sport“, überwiegend aber als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hildesheim sind die dem bestehenden Friedhof auf der Nordseite des Mühlenberges - außerhalb des Plangebietes - gegenüberliegenden Flächen als Friedhofserweiterungsflächen dargestellt worden.

Der Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ und seine Festsetzungen sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und entsprechen den dort gem. § 5 Abs. 1 BauGB dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die die Abgrenzung zwischen den im Flächennutzungsplan dargestellten „Grünflächen“ zu den „Flächen für die Landwirtschaft“ und zu den „Gemischten Bauflächen“ im Westen des Plangebietes betreffen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zulässige Konkretisierungen der Flächenabgrenzung und stehen den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Sie sind in den entsprechenden Abschnitten dieser Planbegründung näher ausgeführt (vgl. Ziffer 4.1.3, 4.5.1 und 4.5.2).

3. Städtebauliches Konzept

Durch den Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ soll entsprechend der Ziele des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“

- in den bebauten Bereichen bzw. dort, wo nach § 34 BauGB eine weitere Bebauung zulässig ist („Baulücken“), diese städtebaulich so geordnet werden, daß die prägenden und erhaltenswerten baulich-räumlichen Strukturen des Ortskernes von Itzum nicht beeinträchtigt werden und
- die Freiflächen der unbebauten Bereiche, die heute dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzurechnen sind, zum Erhalt des derzeit „perfekten Ortsrandes“ zu sichern.

Zu diesem Zwecke trifft der Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ neben originären planungsrechtlichen Festsetzungen in Übernahme der Empfehlungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ auch Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 NBauO und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Entsprechend der vorhandenen und auch zukünftig beabsichtigten Nutzungsstruktur in der südlichen Ortsmitte von Itzum wird der überwiegende Teil der vorhandenen Baugebiete als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt insbesondere auch Entwicklungsmöglichkeiten der in der Ortsmitte noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe.

„In Itzum wirtschaften noch fünf landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe ohne Viehhaltung. Geräusch- und Staubemissionen gehen nur temporär während bzw. nach der Erntezeit von Getreidetrocknungsanlagen aus. Konflikte zum benachbarten Wohnen bestehen nicht.“ (Städtebauliches Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum, S. 13)

Einer dieser Betriebe liegt innerhalb des Plangebietes, weitere in unmittelbarer Grenzlage, so daß sich für den größten Teil des Plangebietes eine prägende Wirkung auch durch landwirtschaftliche Betriebe ergibt.

Der allgemein zulässige Nutzungskatalog des § 5 BauNVO wird allerdings dahingehend modifiziert, daß Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen werden, da solche der örtlich gewachsenen Nutzungsstruktur wesensfremde Einrichtungen die durch diesen Bebauungsplan zu sichernden baulich-räumlichen und funktionalen Strukturen der Ortsmitte stören würden. Das gleiche gilt für die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Daher wird § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 1).

Einen Sonderfall stellt die Bebauung im Osten des Plangebietes am Mühlenberg dar. Das lediglich fünf Grundstücke umfassende Gebiet wird durch die Freiflächen des Friedhofes vom übrigen baulich-räumlichen Zusammenhang der Ortslage getrennt.

„Die Mühlenbergbebauung hat sich abseits der Ortslage entwickelt, sie ist von der bebauten Ortslage durch den Friedhof und den Grünbereich unterhalb der Kirche vollkommen abgetrennt. Der Eindruck als Exklave wird noch durch die Topographie verstärkt.“ (Städtebauliches Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum, S. 42)

Dieses Gebiet könnte für sich genommen nach seiner konkreten tatsächlichen Nutzung zwar auch als Wohngebiet eingestuft werden, begründet aber wegen seiner geringen Größe keinen eigenständigen Gebietstyp. Darüber hinaus ergibt sich die augenfällige Trennung durch das Kirchengelände und den Friedhof vorwiegend nur unter baulich-räumlichen Gesichtspunkten. Betrachtet man das Kirchengelände und den Friedhof jedoch als integrierten Bestandteil der dörflichen Nutzungsstruktur, nimmt auch das Gebiet am Mühlenberg am Gesamtsiedlungszusammenhang teil. Deshalb wird auch hier den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (Darstellung als „Gemischte Baufläche“) gefolgt und dieses Gebiet ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt.

Allerdings sind aufgrund der Randlage und der damit verbundenen ungünstigen Verkehrserschließung weitere Modifikationen der zulässigen Nutzungsstruktur erforderlich. Für dieses Teilgebiet werden zusätzlich ausgeschlossen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 7 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für öffentliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) (siehe textliche Festsetzungen § 1 Abs. 2).

4.1.3 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Westlich der letzten zur Ortsmitte gehörigen landwirtschaftlichen Hofanlage ist entlang der Itzumer Hauptstraße eine Neubebauung entstanden mit Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen und einem Beherbergungsbetrieb. Getrennt durch ein knapp 50 m breites unbebautes Grundstück schließt ein älteres Wohngebäude an. Mit diesem Gebäude endet die Bebauung auf der Südseite der Itzumer Hauptstraße. Das unbebaute Grundstück ist als „Baulücke“ einzustufen.

Das Gebiet westlich der Hofanlage an der Itzumer Hauptstraße unterscheidet sich damit von den für die Ortsmitte typischen Strukturen. Dieser Strukturwechsel ist auch auf der gegenüberliegenden Nordseite der Itzumer Hauptstraße ablesbar, wo die dörflichen Strukturen der Ortsmitte in Wohngebiete übergehen. Dieser Strukturwechsel hat in dem dort geltenden Bebauungsplan IZ 194 in der Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete („Dorfgebiet“ und westlich anschließend „Allgemeines Wohngebiet“) seinen Niederschlag gefunden. Dieser Strukturwechsel wird auch im Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ berücksichtigt. Da südlich der Itzumer Hauptstraße jedoch keine Wohnnutzungen vorherrschen, wird dieses Gebiet entsprechend seiner tatsächlichen Nutzungen als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen westlich des Beherbergungsbetriebes (das unbebaute Grundstück und das Grundstück des älteren Wohnhauses) als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. In Anbetracht der Tatsache, daß es sich hierbei um Teilflächen des in Zusammenhang bebauten Ortsteiles i. S. d. § 34 BauGB handelt, stellt die Ausweitung des Baugebietes auf diese beiden Grundstücke eine im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zulässige Konkretisierung der Rahmenvorgaben des Flächennutzungsplanes dar und steht den dort dargestellten Grundzügen der beabsichtigten Entwicklung nicht entgegen.

Dies gilt um so mehr, als im „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ zur Schließung des baulich-räumlichen Zusammenhanges an der Itzumer Hauptstraße für die im Flächennutzungsplan dort als Sportflächen dargestellte Fläche ein Sport**gebäude** vorsieht (z. B. Squash-Halle o. ä.) und dafür die südlich angrenzenden Freiflächen eher für nichtbauliche Sportanlagen vorsieht (vgl. hierzu Ziffer 4.5.1). Gebäude für sportliche Zwecke sind im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO jedoch uneingeschränkt zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen, der Gebietsabgrenzung und der Grundstückszuschnitte wird für die Baugebiete im Westen des Plangebietes eine GRZ von 0,4, im Osten eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Neben einer Überbauung der Grundstücke mit Hauptgebäuden bis zu 30 bzw. 40 % der Grundstücksfläche ist damit eine Versiegelung der Grundstücke gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, befestigte Wirtschaftsflächen etc. bis zu 45 bzw. 60 % der Grundstücksfläche zulässig.

Mit diesen Festsetzungen deutlich unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaßen für Dorf- und Mischgebiete soll der im „Städtebaulichen Konzept Ortsmitte Itzum“ verlangte Schutz der gebietsprägenden innerörtlichen Freiflächen auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Wo im Einzelfall eine höhere Versiegelung als die vorgenannten 45 bzw. 60 % vorhanden ist - etwa weil in großem Umfang befestigte Hofflächen landwirtschaftlicher oder ehemals landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sind, die für das Ortsbild im Einzelfall ebenfalls eine prägende Bedeutung haben können - genießen diese Bestandsschutz. Darüberhinaus können sie im Falle der Neubebauung gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO berücksichtigt werden. Da es sich hierbei jedoch um Einzelfälle handelt, haben solche nur im Einzelfall zuzulassenden Überschreitungen der zulässigen Versiegelung über das „Regelmaß“ der BauNVO **nicht** als „Regelfestsetzung“ in den Bebauungsplan Eingang gefunden.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Die überwiegende Anzahl der Gebäude im Plangebiet ist II-geschossig, daneben finden sich vereinzelt I-geschossige Gebäude. Die Bebauung am Mühlenberg besteht ausschließlich aus I-geschossigen Gebäuden.

Entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen werden für die Baugebiete im Plangebiet

- im Westen II Vollgeschosse in Verbindung mit einer GFZ von 0,8,
- im Osten II Vollgeschosse in Verbindung mit einer GFZ von 0,6 und
- für das Baugebiet am Mühlenweg I Vollgeschoß in Verbindung mit einer GFZ von 0,3 festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird uneingeschränkte „offene Bauweise“ gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Da in der offenen Bauweise Hausformen bis zu 50 m Länge zulässig sind, können die im Gebiet vorhandenen Hofformen auch im Neubaufälle wieder aufgenommen werden.

Die wenigen im Plangebiet vorhandenen Gebäude, die ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergebaut sind, genießen entweder Bestandsschutz oder sind auf ungeteilten Grundstücken errichtet worden und demnach auch in der offenen Bauweise zulässig.

Die Überbaubarkeit der Baugrundstücke ist aufgrund der zu schützenden Freiflächen auf den Grundstücken bereits durch Festsetzungen zum Erhalt der Bepflanzung (vgl. Ziffer 4.5.3) und durch Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 4.5.7) eingeschränkt.

Daher bedarf es keiner weiteren Untergliederung der Baugebiete durch differenzierte Festsetzung der Baugrenzen. Es wird daher nur die äußere Abgrenzung der Überbaubarkeit der Baugebiete durch Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

Diese orientieren sich im Regelfall an den bauordnungsrechtlichen Mindestabständen von 3 m von den äußeren Grenzen der Baugebiete.

Abweichend hiervon werden Baugrenzen festgesetzt im Abstand

- von < 3 m, wenn nach dem „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ als „erhaltenswert Gebäude“ eingestufte Gebäude zu berücksichtigen sind,
- von 5 m im Übergang zum Außenbereich und zur Itzumer Hauptstraße wegen der dort zu berücksichtigenden Schalleinwirkungen (vgl. Ziffer 11.2) soweit in diesen Fällen der bauliche Bestand oder die zu entwickelnde Raumsituation dem nicht entgegensteht.

Ebenfalls abweichend von den vorgenannten Grundsätzen werden die rückwärtigen Baugrenzen in dem kleinen Baugebiet am Mühlenberg festgesetzt, da dort wegen der ortsbildprägenden Raumstruktur eine Ausdehnung der Bebauung in eine „zweite Reihe“ verhindert werden soll.

Zur Festsetzung der überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf siehe Ziffer 7.

4.4 Verkehr / Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die in Randlage verlaufende Itzumer Hauptstraße (L 499) und die Straßen Kesselei und Mühlenberg erschlossen. Sämtliche Straßen verlaufen in unmittelbarer Grenzlage des Plangebietes und haben Erschließungsfunktion für den größten Teil der im Plangebiet vorhandenen Baugrundstücke. Der Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ selbst enthält daher keine durchgehenden Straßenverläufe, sondern lediglich Stichwege, die teilweise in Verbindung mit weiterführenden Fuß- oder Wirtschaftswegen Baugrundstücke in „zweiter Reihe“ erschließen.

Diese Stichwege werden entsprechend ihrer tatsächlichen Funktion und straßenrechtlichen Widmung innerhalb der vorhandenen Parzellen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

In diese Festsetzung sind einbezogen ein Weg, der von der Kesselei über den Louisgraben als Fußweg weiter in die Talaue der Innerste führt und ein

Weg im Westen des Plangebietes, der als landwirtschaftlicher Weg in der südlich angrenzenden Innerste-Aue landwirtschaftlichen Flächen erschließt.

4.5 Grün- und Freiflächen

4.5.1 Grünfläche der Zweckbestimmung „Sport“

Die im Westen des Plangebietes an die vorhandenen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Sportflächen (Tennisplätze) angrenzenden Freiflächen werden ebenfalls als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt.

Erweiterungsflächen für sportliche Zwecke sind sowohl im Flächennutzungsplan dargestellt als auch im „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ empfohlen. Es handelt sich hierbei um Vorhalteflächen, für die derzeit kein aktueller oder konkretisierter Bedarf vorliegt.

Da z. Z. die konkrete Nutzung dieser Sportflächen noch nicht absehbar ist, können im Zuge des Bebauungsplanes auch noch keine konkreten Festlegungen über die Lage von Aktivflächen und eventuell erforderlicher Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Mischgebietes vor unzulässigen Lärmeinwirkungen getroffen werden. Daher wird im Bebauungsplan lediglich allgemein festgesetzt, daß Sportanlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ so zu errichten sind, daß die Immissionsrichtwerte der „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ (18. BImSchV) eingehalten werden. Diese Festsetzung hat jedoch nur hinweisenden Charakter, da die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes eigenständig rechtlich wirksam sind.

Eine ähnliche Ausgangssituation ergibt sich bei den nach § 1 a BauGB zu berücksichtigenden Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Kompensation. Da auch unter diesem Gesichtspunkt mangels derzeit bekannter konkreter Nutzung dieser Sportflächen Art und Umfang des Eingriffes nicht bekannt ist, sind auch keine konkretisierten Festlegungen über Art und Umfang des erforderlichen Ausgleiches möglich.

Daher wird auch hier allgemein festgesetzt, daß der Ausgleich, der infolge der konkreten Errichtung von Sportanlagen erfolgenden Eingriffe gem. § 9 Abs. 1 a BauGB innerhalb der als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzten Flächen erfolgen muß. D. h. daß

- die Eingriffsermittlung im Zuge der konkreten Anlagenplanung erfolgen muß und
- der erforderliche Ausgleich nur innerhalb der festgesetzten Flächen - und nicht etwa außerhalb - erfolgen kann.

Ansichts der Größe der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ kann diese Festsetzung im Zuge der Realisierung der Sportanlagen problemlos umgesetzt werden.

4.5.2 Grünfläche der Zweckbestimmung privates „Gartenland“

Die östlich an die festgesetzten Sportflächen angrenzenden Grünflächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung privates „Gartenland“ festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan sind sämtliche Flächen westlich des Hotels und südlich davon bis zu dem Wirtschaftsweg als „Grünflächen“ dargestellt. Die Abgrenzung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ zu den allgemeinen Grünflächen ist im Flächennutzungsplan unscharf bzw. unzureichend vorgenommen. Das „Städtebauliche Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ konzipiert zwar eine Ausdehnung der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Sportflächen nach Osten, jedoch nur bis zur Höhe des Hotels. Die daran anschließenden Flächen werden aber ohne genaue Abgrenzung zu den Sporterweiterungsflächen als „zu erhaltende Grünflächen“ eingestuft.

Die im Bebauungsplan bis zur Grenze des Mischgebietes und des Dorfgebietes festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung privates „Gartenland“ stellen einen Kompromiß zwischen den Abgrenzungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ und denen im Flächennutzungsplan dar:

Da die Grenze des Dorfgebietes gleichzeitig die Grenze der dörflich geprägten Ortsmitte von Itzum mit seinen vorgelagerten schutzbedürftigen Freiflächen markiert, „verlegt“ der Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ die Abgrenzung zwischen den Grünflächen und den landwirtschaftlichen Flächen gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes etwas nach Westen. Diese gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgte Ausweitung der landwirtschaftlichen Flächen stellt eine im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zulässige Konkretisierung der Rahmenvorgaben des Flächennutzungsplanes dar und steht den dort dargestellten Grundzügen der beabsichtigten Entwicklung nicht entgegen.

Eine ebenfalls geringfügige Korrektur der im Flächennutzungsplan dargestellten Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt im Osten hinter der Bebauung an der Kesselei: Dort werden rückwärtige Grundstücksteile entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung ebenfalls als „Gartenland“ festgesetzt und nicht als „Fläche für die Landwirtschaft“.

4.5.3 Grünfläche der Zweckbestimmung „Friedhof“

Der vorhandene Friedhof wird entsprechend seiner derzeitigen Flächenabgrenzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

Ein Erweiterungsbedarf ist hier nicht zu berücksichtigen, da der zukünftige Flächenbedarf des Friedhofes nordöstlich der Straße Mühlenberg befriedigt werden soll. Diese Entwicklung ist durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung entsprechender Flächen vorbereitet worden.

4.5.4 Spielplätze

Im Plangebiet ist **kein** Spielplatz vorgesehen.

Da das Plangebiet einerseits bislang unbeplant war und fast vollständig bebaut ist, andererseits ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder bestehen

- im gesamten südlichen Teil des Plangebietes (Freiflächen mit Wegenetz),
 - in den mit der Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzten Flächen,
 - auf den innergebietslichen Stichwegen sowie
 - z. T. auf den zugänglichen Hofflächen und
 - den relativ großen Gartenflächen der Grundstücke,
- hat die Stadt Hildesheim den Verzicht auf einen Spielplatz im Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 NSpG beantragt.

Diesem Antrag ist am 21. 06. 1999 von der Bezirksregierung Hannover zugestimmt worden.

4.5.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entsprechend des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ sollen innerörtliche bzw. am Rande der Bebauung vorhandene Grünflächen auf den Baugrundstücken als ortsprägende Strukturen soweit als möglich erhalten bleiben. Die besonders bedeutsamen Flächen am Ortsrand sind im „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ bezeichnet.

In Übernahme der Darstellungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ werden diese Flächen innerhalb der Baugebiete und der Gemeinbedarfsflächen als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

4.5.6 Sonstige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.5.6.1 Erhalt von Bäumen

Entsprechend der Empfehlungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ soll auch der sonstige - außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen liegende - vorhandene Baumbestand geschützt werden. Da in der Stadt Hildesheim keine allgemeine Baumschutzsatzung besteht, die solche Bäume unter Schutz stellen, wird dies für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes IZ 190 B „Am Louisgraben“ durch standörtliche Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geregelt.

Der Baumbestand im Plangebiet ist vom Fachbereich Grün, Straße und Vermessung der Stadt Hildesheim aktuell örtlich überprüft und entsprechend im Plan festgesetzt worden.

Diese Regelung gilt nur für die Baugebiete und die Gemeinbedarfsflächen. Zur Regelung für die Flächen für die Landwirtschaft siehe Ziffer 4.5.7.1.

4.5.6.2 Anpflanzen von Bäumen

Ergänzend zu den vorgenannten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt von Bäumen werden nach den Empfehlungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ Einzelstandorte für anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese liegen auf Privatgrundstücken im Straßenraum der Itzumer Hauptstraße und am Landwehr-Bach.

Sie haben die Aufgabe, das Plangebiet einzugrünen und die räumliche Abgrenzung der Straßenräume zu ergänzen.

Unter Berücksichtigung der funktionalen Erfordernisse nach Grundstückszufahrten in diesem Bereich wird durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ergänzend geregelt, daß von den im Plan festgesetzten Einzelstandorten für anzupflanzende Bäume im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 2 m abgewichen werden darf (siehe textliche Festsetzungen § 3 Abs. 1).

Neben diesen standörtlich festgesetzten Bäumen wird entsprechend der Empfehlungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ festgesetzt, daß

- je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum einer heimischen, standortgerechten Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (siehe textliche Festsetzungen § 3 Abs. 2) und
- in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 4.5.8), die Ortsbildprägende zu erhaltenden bzw. zu gestaltenden Straßen-, Platz- und Hofräume betreffen, jeweils mindestens 1 Baum vorzusehen ist (siehe textliche Festsetzungen § 3 Abs. 3).

Soweit sich auf den von dieser Festsetzung betroffenen Grundstücken standörtlich bestimmte vorhandene oder anzupflanzende Bäume befinden, können diese auf die grundstücksbezogenen Neuanpflanzverpflichtungen angerechnet werden (siehe textliche Festsetzungen § 3 Abs. 4).

4.5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.5.7.1 Überlagerung Flächen für die Landwirtschaft

Entsprechend der Vorgaben des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ sind die der Bebauung der Ortsmitte vorgelagerten landwirtschaftlichen Flächen als wesentliches und konstituierendes Element des Ortsrandes mit ihren derzeitigen Pflanzbeständen und ohne Bebauung zu erhalten.

Zum Schutz des Orts- bzw. Landschaftsbildes und der vorhandenen Grünstrukturen werden die landwirtschaftlichen Flächen daher überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt mit der Maßgabe, daß innerhalb der festgesetzten Flächen keine Gebäude zulässig sind und der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen ist (siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 1).

Da die landwirtschaftlichen Flächen gleichzeitig als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB festgesetzt werden (vgl. Ziffer 9), werden durch diese Festsetzung die derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzungen nicht beeinträchtigt und gleichzeitig den Zielen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ entsprochen.

4.5.7.2 Renaturierung Landwehr-Bach

Nach Maßgabe des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ soll der Landwehr-Bach nach dem Austritt aus dem Bebauungszusammenhang wieder als Raumelement sichtbar gemacht und als natürlicher Gewässerlauf gestaltet werden. Daher wird neben der Parzelle des Landwehrbaches, die als Wasserfläche festgesetzt wird (vgl. Ziffer 8) ein insgesamt 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Sowohl diese Grünfläche als auch die Wasserfläche wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt mit der Maßgabe, daß der Landwehrbach als natürlicher Gewässerlauf wiederherzustellen ist (siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 2) .

Die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bildet in diesem Falle nur den bodenrechtlichen Rahmen, zur Durchführung dieser Maßnahme ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gem. NWG erforderlich.

Hierbei ist auch zu beachten, daß eine Renaturierung des derzeit in einem verrohrten Kanal geführten Abschnittes des Landwehr-Baches wegen der dadurch erweiterten Rückstauflächen und der damit verbundenen Gefahr des Einstaus der angrenzenden Flächen nur in Zusammenhang mit dem in diesem Bereich geplanten Polder-Pumpwerk zur Abführung des Niederschlagswassers möglich ist.

4.5.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die nach dem „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ als in besonderem Maße zu erhaltende bzw. zu gestaltende Straßen-, Platz- und Hofräume sind dort bezeichnet. In Übernahme der Darstellungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ werden diese innerhalb der Baugebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Damit werden sie als Platzräume dauerhaft von Bebauung freigehalten und entsprechend ihrer Bedeutung für die typische Raumstruktur der Ortsmitte von Itzum gesichert.

Von den Abgrenzungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes IZ 190 B „Am Louisgraben“ lediglich in zwei Fällen abgewichen:

Auf der Ostseite der Kesselei ist innerhalb einer freizuhaltenden Platzfläche inzwischen eine bestandskräftige Baugenehmigung erteilt worden. Dieser Rechtsbestand ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt

und die festgesetzte Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, entsprechend angepaßt.

Auf der Südseite der Itzumer Hauptstraße unmittelbar östlich des einmündenden Wirtschaftsweges, wo die räumliche Situation im Einmündungsbereich dieses Weges in die Itzumer Hauptstraße durch das westlich gelegene große landwirtschaftliche Gebäude geprägt wird, wird statt der im „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ vorgesehenen Straßenaufweitung die westlich vorhandene Raumsituation aufgegriffen und die Ausbildung einer „Torsituation“ im Einmündungsbereich dieses Weges angestrebt.

5. Örtliche Bauvorschrift

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes für diesen Bebauungsplan (vgl. Ziffer 3), nach dem durch diesen Bebauungsplan insbesondere auch die prägenden baulich-räumlichen Strukturen des Ortskernes von Itzum gesichert werden sollen, trifft dieser Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56 und 98 NBauO auch Festsetzungen zur Gestaltung.

Nach Maßgabe der Empfehlungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ werden im Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ Gestaltungsvorschriften getroffen zu

- Proportionen und Höhe der Hauptgebäude,
- Dächern und Dachaufbauten,
- Fenstern und Außenwänden und
- Einfriedungen zu öffentlich zugänglichen Flächen.

Die Empfehlungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ beruhen auf einer detaillierten Gestaltanalyse der vorhandenen baulich-räumlichen Strukturen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich, daß die Proportion der Hauptbaukörper auf das Verhältnis $\text{Höhe} \leq \text{Länge}$ beschränkt wird. Dieses Verhältnis ergibt sich aus den vorherrschend, eher „liegend“ wirkenden landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden ($\text{Höhe} < \text{Länge}$), in deren Umgebung anders proportionierte Neubauten störend wirken würden. Da mit der in diesem Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhe von Gebäuden jedoch nicht begrenzt ist, wird zusätzlich eine maximale Höhe der Gebäude von 13 m festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 1). Diese Höhenbeschränkung wird aus den analogen Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes IZ 190 A „Kesselei“ übernommen, da das „Städtebauliche Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ keine Aussagen zur absoluten Höhe der Gebäude enthält. Eine Angleichung der Festsetzungen in diesen beiden unmittelbar aneinandergrenzenden Bebauungsplänen ist darüberhinaus zur Wahrung einer einheitlichen Entwicklung sinnvoll.

Ebenfalls ergänzend übernommen werden die Regelungen zur Traufhöhe für ein- und mehrgeschossige Gebäude (siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 2) und die Regelung zur zulässigen Drempeelhöhe (siehe textliche Festsetzungen § 6 Abs. 3).

Der bauliche Charakter der Ortsmitte Itzum wird insbesondere auch durch die Dachgestaltung bestimmt. Zulässige Neubauten sollen sich in den derzeit vorherrschenden Charakter einfügen. Daher wird festgesetzt, daß nur Satteldächer und - eingeschränkt - Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 40 und 50° zulässig sind. Die Beschränkung des Krüppelwalmdaches auf maximal 50 % der Giebelbreite soll gewährleisten, daß aus der zulässigen Sonderform des Krüppelwalmdaches nicht atypische Walmdächer werden (siehe textliche Festsetzungen § 7 Abs. 1).

Entsprechend des vorherrschenden Charakters der Dachlandschaft wird die zulässige Dacheindeckung auf naturrote, unglasierte Dachpfannen und entsprechende Materialien eingeschränkt (siehe textliche Festsetzungen § 7 Abs. 2).

Damit die vorgeschriebenen Dachformen ihre Funktion auch erfüllen können, ist zu gewährleisten, daß ihr Erscheinungsbild durch Dachaufbauten nicht bis zum Gegenteil verkehrt wird. Daher wird festgesetzt, daß Dachaufbauten zwar zulässig sind, sie sich jedoch auf ein Viertel der Trauflänge beschränken und Abstand zum First, zum Ortgang und zur Traufe einhalten müssen (siehe textliche Festsetzungen § 7 Abs. 3).

Die Regelungen zu Fenstern und Außenwänden beschränken sich auf Formate und Farbvorgaben. Fensteröffnungen sollen entsprechend der vorherrschenden Struktur hochformatig sein. Da dies teilweise den neuzeitlichen Belichtungsbedürfnissen entgegensteht, sind auch querformatige Fensteröffnungen zulässig, wenn die Fensterteilung sichtbar hochformatig ist (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 1).

Für Außenwände sind nur rote Ziegel und weißer bzw. hell-erdfarbener Putz zulässig sowie - als Sonderfall, der aber ortstypisch ist - Giebelbehänge im Material der zulässigen Dacheindeckung. Damit soll vor allem eine Farbgebung ausgeschlossen werden, die in dem noch weitgehend geschlossen wirkenden Ortsbild als Kontrast oder Fremdelement und damit störend wirken würde (siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 2).

Das Erscheinungsbild von Siedlungen wird nicht nur von bebauten und Freiflächen bestimmt, sondern insbesondere in gewachsenen dörflichen Strukturen auch von den Grundstückseinfriedungen. Daher sind zur Abwehr atypischer und störender Einfriedungen auch hier Regelungen zum zulässigen Material erforderlich. Allerdings beschränken sich diese entsprechend der Empfehlungen der „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ auf Einfriedungen zum öffentlichen Raum. Hier sind entsprechend der vorhandenen ortstypischen Einfriedungen zulässig nur Mauern aus Naturstein und aus roten Ziegeln, Holzzäune mit senkrechter Lattung und lebende Hecken. In Verbindung mit lebenden Hecken sind auch sonstige Einfriedungen zulässig, solange die lebenden Hecken das Erscheinungsbild der Einfriedung bestimmen (siehe textliche Festsetzungen § 9).

Zum Schutz der Dachlandschaft wird ebenfalls in Übernahme entsprechender Regelungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan IZ 190 A „Kesselei“

der Ausschluß von Überdachantennen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen § 10).

6. Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ erschließt keine neuen Baugebiete, sondern regelt lediglich die Bebaubarkeit von Grundstücken innerhalb des gem. § 34 BauGB in Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Da diese Baugrundstücke auch in der Vergangenheit bereits vollständig baulich genutzt worden sind bzw. baulich nutzbar waren, sind sie durch vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen vollständig erschlossen.

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser sowie die Abführung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch Anschluß an die örtlich vorhandenen Netze bzw. nach den sonstigen ortsüblichen Regelungen.

Gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan zur Regelung der Ver- und Entsorgung bedarf es daher nicht.

Es ist allerdings daraufhinzuweisen, daß das vorhandene Oberflächenwassersystem ein 50-jähriges Hochwasser, wie z. B. 1998 eingetreten („Pfingsthochwasser“), **nicht** schadlos abführen kann.

Der Löschwasser-Grundsatz für das Plangebiet beträgt mindestens 96 cbm/h und ist über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Soweit die volle Deckung des Löschwasserbedarfs aus dem Trinkwasserrohrnetz nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Punkt 7) zu schaffen.

7. Flächen für den Gemeinbedarf: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Als Flächen für den Gemeinbedarf, die Kirchen und kirchlichen Zwecken dienen, werden die Flächen der St.-Georgs-Kirche, des Gemeindezentrums und die zugehörigen Freiflächen entsprechend der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Die St.-Georgs-Kirche ist als Einzeldenkmal gem. NDSchG als solches gekennzeichnet (vgl. Ziffer 10). Für die übrige Bebauung sind überbaubare Flächen entsprechend der Empfehlungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ festgesetzt.

Die Freiflächen des Kirchengeländes werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und Beschaffenheit als Flächen, die von der Bebauung freizu-

halten sind (Kirchplatz) oder als Flächen zum Erhalt der Bepflanzung (Grünflächen des Freigeländes) festgesetzt.

Damit wird einerseits die besondere Bedeutung des Kirchenbereiches für das Erscheinungsbild der Ortsmitte und insbesondere des südlichen Ortsrandes berücksichtigt, andererseits Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen baulichen Anlagen eingeräumt.

8. Wasserflächen

Der Landwehr-Bach wird ab dem Austritt aus dem Siedlungszusammenhang entsprechend der vorhandenen Parzelle als Wasserfläche festgesetzt.

Zu den sonstigen Festsetzungen zur Entwicklung des Landwehr-Baches, der im Zuge der Verwirklichung der Empfehlungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ bzw. dieses Bebauungsplanes renaturiert werden soll siehe Ziffer 4.5.7.2.

9. Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft werden entsprechend ihres tatsächlichen Bestandes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgegrenzt und als solche gem. § 9 Abs. Nr. 18 a BauGB festgesetzt.

Zu der geringfügigen Korrektur gegenüber der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes zwischen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Plangebiet siehe Ziffer 4.5.2.

Zu den sonstigen Festsetzungen zur Sicherung der Beschaffenheit der landwirtschaftlichen Flächen siehe Ziffer 4.5.7.1.

10. Denkmalschutz

Die St.-Georg-Kirche ist ein Einzeldenkmal gem. NDenkmalSchG. Sie ist als solches gem. § 9 Abs. 6 in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Nach den Ausführungen des „Städtebaulichen Gesamtkonzeptes Ortsmitte Itzum“ liegen weitere „denkmalgeschützte Einzelobjekte“ im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um Gedenksteine bzw. Wegkreuze, die zu klein sind, um sie in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Für sie gilt auch nicht das Übernahmegebot des § 9 Abs. 6 BauGB, da sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen nicht notwendig sind.

11. Umweltsituation

11.1 Natur und Landschaft

Die bislang im Plangebiet vorhandenen und unter dem Aspekt Natur und Landschaft beachtlichen Elemente werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert (Sicherung vorhandener Frei- und Grünflächen sowie von Pflanzbeständen innerhalb und außerhalb des Bebauungszusammenhanges).

Darüberhinaus werden im Zuge des Bebauungsplanes IZ 190 B „Am Louisgraben“ folgende für den Zustand und die Entwicklung von Natur und Landschaft beachtlichen Festsetzungen getroffen:

- neue und zusätzliche Einzelstandorte für anzupflanzende Bäume,
- generelle Anpflanzpflicht für Bäume,
- Reduzierung der zulässigen Versiegelung in den Baugebieten auf max. 45 bis 60 % und
- Renaturierung des Landwehr-Baches.

Der Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ erschließt keine neuen Baugebiete, sondern regelt lediglich die Bebaubarkeit von Grundstücken innerhalb des gem. § 34 BauGB in Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Daher sind Festsetzungen i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB überwiegend nicht erforderlich.

Eine über die derzeitige planungsrechtliche Situation hinausgehende Ausdehnung von Nutzungen mit Eingriffen ermöglicht der Bebauungsplan nur durch die Festsetzung von Sportflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. In diesem Falle trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleisten (vgl. Ziffer 4.5.1).

11.2 Immissionssituation

Die Immissionsverhältnisse im Plangebiet stellen sich wie folgt dar:

- Von außen wirken auf das Plangebiet Immissionen von der im Westen und im Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Itzumer Hauptstraße (L 499) ein, die für empfindliche Nutzungen im Nahbereich dieser Hauptstraße zu beachten sind.
- Vom Plangebiet selbst gehen keine Emissionen aus, die mit den umgebenden Nutzungen nicht vereinbar wären.
- Innerhalb des Plangebietes wird die bestehende Emissions- und Immissionssituation (teilweise Grenzlage von landwirtschaftlichen Betrieben zu Wohngebäuden im Rahmen eines Dorfgebietes und Grenzlage landwirtschaftlicher Flächen zu Dorfgebieten) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert.

Im Grundsatz gilt dies auch für die von der L 499 auf die angrenzenden Dorf- und Mischgebiete einwirkenden Immissionen, da der Bebauungsplan den

derzeit vorhandenen tatsächlichen und planungsrechtlichen Zustand nicht verändert.

Im „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ sind auf der Grundlage einer prognostizierten Verkehrsbelastung für den Westteil der L 499 von rund 4.800 Kfz/24 h und 8.300 Kfz/24 h für den Ostteil Schallbelastungen von ca. 66 bzw. 69 dB(A) tags in 10 m Abstand von der Fahrbahnmitte abgeschätzt worden (das entspricht etwa 57 bzw. 60 dB[A] nachts). Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorf- bzw. Mischgebiete (60 dB[A] tags und 50 dB[A] nachts für Verkehrsgereusche) nicht unerheblich überschritten.

Da wegen der zu schützenden baulich-räumlichen Struktur aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Lärmschutzwände oder -wälle) nicht in Betracht kommen, werden im Bebauungsplan zum Schutz empfindlicher Nutzungen, die in Dorf- und Mischgebieten allgemein zulässig sind, für die Baugebiete entlang der Itzumer Hauptstraße (L 499) Vorschriften über passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden getroffen (siehe textliche Festsetzungen § 5).

11.3 Altlasten

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, und die daher einer Kennezeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bedürften, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Weder im Zuge der Untersuchungen zum „Städtebaulichen Gesamtkonzept Ortsmitte Itzum“ noch im bisherigen Verlauf dieses Bebauungsplanverfahrens haben sich verdachtsbegründende Hinweise auf Altlasten ergeben.

Etwa 300 m nordöstlich des Plangebietes liegt die Altablagerung Nr. 25 „Itzum, Am Holunderbusch“. Wegen der geringen Priorität dieser Altablagerung sind weitere Untersuchungen, z. B. Grundwasserbeeinträchtigungen im Abstrom der Altablagerung, noch nicht durchgeführt worden. Da wegen der Lage der Altablagerung zum Plangebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß eventuell belastetes Grundwasser das Plangebiet erreicht, sollte das Grundwasser vor einer beabsichtigten Nutzung untersucht werden.

12. Städtebauliche Werte / Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes IZ 190 B „Am Louis-
graben“

ca. 9,1 ha (100,0 %)

Dorfgebiet

ca. 3,2 ha (35,1 %)

- GRZ/GFZ 0,3/0,3

ca. 0,7 ha

- GRZ/GFZ 0,3/0,6

ca. 0,6 ha

- GRZ/GFZ 0,4/0,8

ca. 1,9 ha

Mischgebiet (GRZ/GFZ 0,4/0,8)

ca. 0,9 ha (9,9 %)

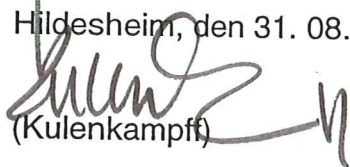
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,9 ha	(9,9 %)
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,1 ha	(1,1 %)
Grünflächen	ca.	1,2 ha	(13,2 %)
- Sportfläche	ca.	0,4 ha	
- Privates Gartenland	ca.	0,4 ha	
- Friedhof	ca.	0,3 ha	
- Renaturierung Bachlauf (Grünfläche einschließlich Wasserlauf)	ca.	0,1 ha	
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	2,8 ha	(30,8 %)

13. Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß
(§ 2 Abs. 1 BauGB) 12. 10. 1992
- Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) 14. 09. 1998
bis 09. 10. 1998
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) 16. 03. 1999
bis 15. 04. 1999
- Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) 16. 03. 1999
bis 15. 04. 1999
- Eingeschränkte Beteiligung
(§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB) 27. 07. 1999
bis 20. 08. 1999

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von der PLANERWERKSTATT 1, Stephanusstr. 23, 30449 Hannover, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich für Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 31. 08. 1999


(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 27. 09. 1999 den Bebauungsplan IZ 190 B „Am Louisgraben“ als Satzung mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 28. 09. 1999


(Machens)
Oberbürgermeister


(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

