

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NE 101 LÄMMERWEIDE**

### **1. Allgemeines**

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

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim, im Ortsteil Neuhoof am Rand des Landschaftsschutzgebiets "Gallberg, Finkenberg, Lerchenberg".

#### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt derzeit eine Ackerfläche mit zwei Feldgehölsen, die überwiegend aus Schlehen und anderen heimischen Sträuchern bestehen.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind Eigentum der Stadt Hildesheim. Das Grundstück im südlichen Bereich ist Eigentum des Allgemeinen Hannoverschen Klosterfonds.

#### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen entsprechen somit nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Darstellung wird im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt wird, entsprechend geändert.

### **2. Städtebauliche Zielsetzung**

Die Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Cosmas und Damian betreibt derzeit eine Kindertagesstätte Am Kaninchenbrink im Hildesheimer Wald. Da das Gebäude stark sanierungsbedürftig ist und die Gruppenräume ohnehin zu klein sind, beabsichtigt die Kirchengemeinde, westlich des Gemeindezentrums an der Lämmerteide eine neue Kindertageseinrichtung zu bauen.

Bei dem Grundstück an der Lämmerweide handelt es sich um eine der wenigen Flächen im Bereich der Ortschaft Neuhoof, die nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes liegen oder bereits bebaut sind. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem vorhandenen Gemeindezentrum sowie der guten Erreichbarkeit für die Bürger aus dem Bereich Neuhoof/Hildesheimer Wald und die bei Bosch-Blaupunkt Beschäftigten - die ihre Kinder bereits heute in dem Kindergarten der Kirchengemeinde unterbringen - eignet sich diese Fläche besonders gut für die beabsichtigte Nutzung.

### **3. Planinhalt**

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

Eine bauliche Nutzung ist nur im nördlichen Teil des Planbereichs vorgesehen. Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertageseinrichtung". Mit maximal einem Vollgeschoß, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,3 wird eine der sensiblen Lage dieser Fläche angemessene Ausnutzung ermöglicht.

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

Die vorgesehenen Baugrenzen gewährleisten sowohl eine bedarfsgerechte bauliche Lösung für eine Kindertageseinrichtung mit 4 Gruppenräumen und einer Hausmeisterwohnung als auch eine angemessene Einfügung des künftigen Baukörpers in die Umgebung.

Garagen und Stellplätze werden aus vorwiegend gestalterischen Gründen nur innerhalb der für diese Nutzung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 1 und 2). Darüber hinaus wird hiermit sichergestellt, daß der südliche Teil des Grundstücks weitestgehend Grünfläche bleibt und für die wohnungsbezogenen Freiflächen auf dem Nachbargrundstück keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auftreten.

#### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in ausreichendem Maß Parkmöglichkeiten vorhanden, da davon auszugehen ist, daß Veranstaltungen im Gemeindezentrum nur in seltenen Fällen zeitgleich mit den Bring- und Abholzeiten für die Kindergarten- bzw. Kinderhortkinder sein werden.

Private Stellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung auf dem Baugrundstück herzustellen.

Die in der Straße Lämmerweide vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bis zu der Gemeinbedarfsfläche hin zu verlängern.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr wird unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend eine Befestigung für eine bedarfsgerechte Zuwegung vorzunehmen sein. Diese Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Untere Naturschutzbehörde hat aber im Rahmen eines Ortstermins mit den Betroffenen bereits erklärt, daß gegen eine bedarfs- und landschaftsgerechte Zuwegung keine Bedenken bestehen.

### 3.4 Begrünungsmaßnahmen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (textl. Festsetzung Ziffer 3), um eine angemessene Einbindung des künftigen Baukörpers in das Landschaftsbild gewährleisten zu können. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ist es geboten, die Auswahl auf heimische standortgerechte Gehölze zu begrenzen.

Dem vorgesehenen Standort für die Kindertageseinrichtung muß eines der vorhandenen Feldgehölze, das überwiegend aus Schlehen besteht, weichen. Für den notwendigen Ausgleich dieses Eingriffs in den Naturhaushalt wird im südlichen Teil des Planbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Das innerhalb dieser Fläche gelegene Feldgehölz ist durch besondere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen (textl. Festsetzung Ziffer 4). Die neu zu bepflanzende Fläche steht zu der Fläche des entfallenden Feldgehölzes in einem Größenverhältnis von drei zu eins.

### 3.5 Immissionsschutz

Der Abstand der Gemeinbedarfsfläche zur Robert-Bosch-Straße ist so gewählt, daß entsprechend der Schallmessungen des Stadtplanungsamtes selbst während des Schichtwechsels bei den Bosch-Blaupunkt-Werken ein äquivalenter Dauerschallpegel von 55 dB(A) am nächstgelegenen Rand der Gemeinbedarfsfläche nicht überschritten wird. Besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

## 4. Auswirkungen auf die Umwelt

Dieser Bebauungsplan ermöglicht insbesondere durch die Überplanung eines vorhandenen Feldgehölzes erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden daher die für den erforderlichen Ausgleich notwendigen Maßnahmen ermittelt.

Die hierfür erforderlichen Flächen werden in diesem Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus werden am West- und Nordrand der Gemeinbedarfsfläche Anpflanzungen festgesetzt, die eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten und damit auch der erforderlichen Rücksichtnahme auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Rechnung tragen.

## 5. Altlasten

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ist nicht gegeben. Anlagen, von denen in der Vergangenheit Belastungen für Boden oder Grundwasser ausgehen konnten, sind nicht bekannt.

## 6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten im Sinne von § 123 ff. BauGB, da die diesbezüglichen Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind.

Kosten entstehen aber durch die notwendige Verlängerung der Abwasserkanäle, die Herstellung einer bedarfsgerechten Zufahrt zu den westlich angrenzenden Ackerflächen, den Erwerb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die Finanzierungshilfe für den Bau der Kindertageseinrichtung.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.09.1992
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21.01.1993 - 17.02.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	04.02.1993 - 22.03.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.06.1993 - 09.07.1993

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 05.08.1993

Im Auftrage

(Kulenkampff)

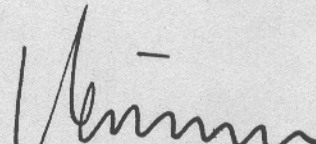
08/93

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 11.10.1993 beschlossen.

Hildesheim, den 14.10.1993

  
(Machens)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Buerstedde)  
Oberstadtdirektor