

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OS 129
"EILERS HOF"**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Auf dem Grundstück des ehemaligen Eilerschen Hofes können kurzfristig ca. 40 Wohnungen gebaut werden. Die Voraussetzung dafür ist eine Änderung des Bebauungsplans. Da diese Änderung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in Hildesheim dient, wird das Aufstellungsverfahren teilweise unter Anwendung der Regelungen der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) durchgeführt.

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Ochtersum, östlich des Baugebiets "Lindholz". Es handelt sich um das ehemals landwirtschaftliche Anwesen "Eilers Hof" sowie um die angrenzenden Grundstücke im Eckbereich der Straße "Am Burghof".

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs wurden Ende 1993 bis auf das Wohnhaus vollständig abgebrochen. Auf den benachbarten Grundstücken sind Wohngebäude vorhanden. Ein Grundstück wird als Garten genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind die Flächen im Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellt. Mit dieser Darstellung wurde 1979 der damals noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung getragen.

Mit dem Abbruch der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude entfällt das Erfordernis der Rücksichtnahme auf eine wohngebietsfremde Nutzung. Daher kann mit dieser Bebauungsplanänderung der betreffende Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, ohne das dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG kann in diesem Fall auf eine Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Nach Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 1 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnG angepaßt, indem die gemischte Baufläche - soweit sie vom Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung erfaßt wird - durch die Darstellung von Wohnbaufläche ersetzt wird.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

An der Übergangsstelle zwischen der Bebauung des gewachsenen Altdorfes und dem südwestlich angrenzenden Neubaugebiet "Lindholz" sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden, die von ihrem Charakter her zwischen Altem und Neuem vermittelt. Dabei ist das denkmalgeschützte Wohnhaus der ehemaligen Hofanlage angemessen einzubeziehen. Daher ist es geboten, hier ein Wohnquartier mit räumlich erlebbaren Formen zu schaffen, die Anklang an eine Hofbebauung in ortstypischer Weise nehmen.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der zu überplanende Bereich wird in Anlehnung an die ihn umgebende Bebauung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die östlich, südlich und westlich angrenzenden bzw. benachbarten Flächen sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen OS 129 und OS 280 die gleichen Ausnutzungsziffern festgesetzt.

Im Sinne der Angleichung an die Regelungen in den bestehenden Bebauungsplänen wird auch in dieser Planänderung festgesetzt, daß bei der Ermittlung der zulässigen Geschößfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (textl. Festsetzung Ziff. 2).

Um im Sinne der Erhaltung wohnungsbezogener Freiflächen bei möglichst effektiver Schaffung von Wohnraum den Bau von Tiefgaragen zu begünstigen, soll die zulässige Geschößfläche ausnahmsweise um bis zu 100 % der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden können (textl. Festsetzung Ziff. 3). Diese Regelung wird als Ausnahme formuliert, um sicherstellen zu können, daß mit der möglicherweise wesentlich größeren Geschößfläche nicht Gebäude entstehen, die bezüglich ihrer Gestaltung und Maßstäblichkeit in der Eigenart der näheren Umgebung extrem fremd wirken. Die Ausnahme soll beispielsweise nicht zugelassen werden, wenn durch mehrere aneinandergereihte Quergiebel die Ruhe der Dachlandschaft stark beeinträchtigt wird.

oder wenn durch umfangreiche Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Kellergeschossen sehr untypisch hoch wirkende Außenwände bzw. erhebliche ortsbildverfremdende Änderungen der natürlichen Geländeoberfläche entstehen.

Auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, um einen wirtschaftlichen Dachausbau ermöglichen zu können. Um aber sicherzustellen, daß sich die Neubauten den vorhandenen Gebäuden in der Umgebung höhenmäßig angleichen, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 104 m über NN festgesetzt.

Damit sind Firsthöhen von ca. 13 m über Geländeniveau möglich. Diese Firsthöhe entspricht der einer zweigeschossigen Bebauung mit einem Satteldach in ortsüblicher Dachneigung.

Mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen und der Traufhöhe von 7 m (sh. örtliche Bauvorschrift Ziff.1) wird erreicht, daß hier eine Bebauung entstehen kann, die nach dem derzeitigen Bauordnungsrecht zwar drei Vollgeschosse haben kann, aber im Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Bebauung entspricht.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im nördlichen Teil des Planbereichs wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (textl. Festsetzung Ziff. 1), um hier eine Bebauung zu ermöglichen, die von ihren Dimensionen her einer landwirtschaftlichen Hofanlage traditioneller Art entspricht. Die abweichende Bauweise unterscheidet sich in diesem Fall von der offenen Bauweise lediglich dadurch, daß im östlichen Teil der überbaubaren Grundstücksflächen ein Baukörper von 60 m Länge errichtet werden kann, während in offener Bauweise maximal 50 m Länge zulässig wären. Die zusätzliche Länge von 10 m ist die entscheidende Voraussetzung dafür, daß hier ein Gebäudekomplex entstehen kann, der zusammen mit dem denkmalgeschützten Wohnhaus auch zum öffentlichen Raum hin als Hofanlage wirkt. Auf diese Weise wird mit Festsetzung der abweichenden Bauweise die Möglichkeit geschaffen, daß bei einer Neubebauung das vorhandene Baudenkmal angemessen eingebunden werden kann und daß hier eine Bebauung entstehen kann, die von ihrem Charakter her dazu in der Lage ist, zwischen dem dörflich geprägten Ortskern und dem neuen Baugebiet Lindholz zu vermitteln. Somit wird hier gleichermaßen dem Denkmalschutz als auch der Ortsbildpflege Rechnung getragen.

Im übrigen Teil des Planänderungsbereichs wird - wie schon in der Urfassung des Bebauungsplans - in Anpassung an die Bebauung der näheren Umgebung die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich im wesentlichen an der vorhandenen und geplanten Bebauung sowie an den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Mindestabstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen - wie schon in der Urfassung des Bebauungsplans - 6 m und berücksichtigen damit Vorgartenbereiche, die für eine zweigeschossige Bebauung eine angemessene Tiefe aufweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Teil des Planbereichs ermöglichen - wie auch in der Urfassung des Bebauungsplans - sehr differenzierte und gegliederte Bauformen. Damit wird der Struktur der vorhandenen Bebauung und der bisherigen Rechtslage Rechnung getragen. Im nördlichen Teil

werden dagegen einzelne Flächen mit einer Regelbautiefe von 15 m bzw. 20 m festgesetzt, um im Sinne der Denkmal- und Ortsbildpflege die Freihaltung einer Innenfläche bei der künftigen Bebauung sicherstellen zu können.

Im Sinne des Denkmalschutzes soll vermieden werden, daß die neue Bebauung zu glatt und nahtlos an das denkmalgeschützte Wohnhaus anschließt. Der Anschluß ist zwar erwünscht, da das Gebäude auch früher nicht vollkommen isoliert stand, bei dem Anbau soll aber der eigenständige Charakter des Baudenkmals nicht zu sehr verwischt werden. Die Baugrenzen werden daher in diesem Bereich in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde zurückgesetzt. Die vordere Baugrenze wird 7 m hinter der Vorderkante des Herrenhauses angelegt, um drei Fensterachsen des Denkmals freihalten zu können. Die hintere Baugrenze für die Anschlußbebauung wird um 2 m zur Außenwand des Denkmals zurückversetzt, da mit einem Versatz zwischen Alt und Neu dem Solitärcharakter des Herrenhauses besser Rechnung getragen werden kann. Einzelne Details des baulichen Anschlusses sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Institut für Denkmalpflege abzustimmen.

Garagen unterhalb der Gebäudeoberfläche stehen der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung nicht entgegen. Sie ermöglichen eine umfangreichere Begrünung der Freiflächen und stehen so in Einklang mit dem Ziel einer effektiven Ausnutzung zu Wohnzwecken und der Bewahrung des Charakters der näheren Umgebung. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sollen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können (textl. Festsetzung Ziff. 4).

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sollen soweit wie möglich in einem angemessenen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Somit besteht die Möglichkeit, sie durch Eingrünung von den öffentlichen Verkehrsflächen abzusetzen und soweit wie möglich auch abzuschirmen.

Mit der Festsetzung des Mindestabstandes von 3 m soll vor allem vermieden werden, daß durch das Aufeinandertreffen von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen unverhältnismäßig große und damit gestalterisch sehr negativ wirkende zusammenhängende versiegelte Flächen entstehen. Aus gestalterischer Sicht bringen auch Garagen und Nebenanlagen, die unmittelbar an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, in der Regel nachteilige Auswirkungen mit sich. Die Regelungen der Mindestabstände solcher baulicher Anlagen erfolgt daher im Sinne der Sicherung der künftigen Wohnqualität des gesamten Baugebiets und dient damit auch jedem einzelnen Bewohner.

Da mit intensiver Begrünung die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild durchaus effektiv gemindert werden können, ist es angebracht, für Einzelfälle eine Regelung vorzusehen, die es ermöglicht einen bis auf 1 m reduzierten Abstand zuzulassen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Ziff. 5 Satz 2). Von dieser Regelung könnte beispielsweise Gebrauch gemacht werden, wenn die Einhaltung des Abstandes von 3 m zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Um sicherstellen zu können, daß durch Begrünung eine Gliederung versiegelter Flächen und eine Abschirmung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt, sind weitergehende Festsetzungen erforderlich.

Da insbesondere in den Fällen eines auf 1 m reduzierten Abstandes die Gefahr besteht, daß aus Gründen der Pflegeleichtigkeit auch die Abstandsfläche versiegelt wird, ist es geboten festzusetzen, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dort wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge Grünflächen sein müssen (textl. Festsetzung Ziff. 6 Satz 1).

Um darüber hinaus gewährleisten zu können, daß Stellplatzanlagen, Garagen und Nebenanlagen das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen, wird festgesetzt, daß dort wo solche Anlagen unmittelbar an den Abstandsflächen angrenzend errichtet werden, geschlossene Laubhecken in geschnittener oder freiwachsender Form mit einer Mindestwuchshöhe von 1,50 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Ziff. 6 Satz 2). Koniferen werden nicht zugelassen, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben und zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall sind. Ein ganzjähriger Sichtschutz kann aber ohne weiteres auch mit immergrünen Laubhecken hergestellt werden. Eine beispielhafte Auswahl geeigneter Heckenpflanzen und Sträucher befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in ausreichendem Maß Parkmöglichkeiten vorhanden.

Private Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Der Planbereich ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

3.5 Spielplätze

Nordöstlich des Planänderungsbereichs befindet sich an der Konrad-Adenauer-Str. ein öffentlicher Kinderspielplatz. Südwestlich zwischen Barienroder Str. und An der Renne ist im Bebauungsplan OS 280 "Lindholz" ein weiterer öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Beide Spielplätze sind von den künftigen Wohngebäuden im Planänderungsbereich auf Wegen von weniger als 400 m erreichbar.

Unter Einbeziehung der gesamten Flächen des Bebauungsplans OS 280 in den derzeitigen Spielbezirk ergibt sich im Verhältnis zwischen zulässiger Geschoßfläche und nutzbarer Spielplatzfläche eine deutlich positive Bilanz.

Bei zunehmender Verkehrsbelastung auf der Barienroder Str. wird es in naher Zukunft voraussichtlich geboten sein, aus dem westlichen Teil des Lindholzgebiets einen eigenen Spielbezirk zu bilden. Damit ist bereits absehbar, daß im Bereich östlich der

Barienroder Str. ein Spielflächendefizit entstehen wird. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist es noch nicht erforderlich, dem Rechnung zu tragen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans OS 282 "Mittelfeld" wird aber die künftige Teilung des Spielbezirks zu berücksichtigen sein. Dabei wird dann auch problemlos eine städtebaulich sinnvolle Lösung möglich sein, ohne unverhältnismäßig in privates Eigentum eingreifen zu müssen.

3.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um im Sinne des Naturschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes eine angemessene Begrünung gewährleisten zu können wird festgesetzt, daß auf mindestens einem Zehntel der Grundstücksflächen heimische Laubgehölze oder Obstgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Um auch einen gewissen Anteil an Bäumen zu sichern wird weiterhin festgesetzt, daß je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist (textl. Festsetzung Ziff. 7). Eine Auswahl standortgerechter heimischer Laubgehölze ist in der Anlage zu dieser Begründung aufgeführt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken werden auf die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze angerechnet.

3.7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung. Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfaßt, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.7.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand vom höchsten Punkt der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut zu messen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1). Die Festsetzung der Traufhöhe ist insbesondere erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit der vorhandenen dörflich geprägten Bebauung sprengen würden. Das gewählte Maß von 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung, nimmt damit Rücksicht auf eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung und entspricht der für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans in der Urfassung enthaltenen Festsetzung von zwei Vollgeschossen.

3.7.2 Dachform

In unmittelbarer Umgebung des Planbereichs sind weitestgehend nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer zugelassen.

Die Dachneigungen in der näheren Umgebung des Altdorfes liegen etwa zwischen 35 und 45 Grad. Im Neubaugebiet Lindholz sind 20 bis 42 Grad zulässig. Im Übergangsbereich sollen extrem steile und extrem flache Dächer vermieden werden. Demgemäß werden hier Dachneigungen von 30 bis 42 Grad zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2).

Für Garagen und Nebenanlagen werden auch begrünte Flachdächer zugelassen, da solche Gebäude das Ortsbild weniger stark beeinflussen und Gründächer sich für das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können.

3.7.3 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Von First, Ortgang und Traufe sind Mindestabstände einzuhalten. Bei ausgebauten Spitzböden werden nur Öffnungen zugelassen, die aus Gründen des Brandschutzes erforderlich sind (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3). Mit diesen Einschränkungen hinsichtlich der Öffnungen innerhalb der Dachflächen soll erreicht werden, daß dem dörflich geprägten Umfeld entsprechend eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht. Räume in der zweiten Dachgeschoßebene - sogenannte ausgebauten Spitzböden - werden bei entsprechender Grundrißgestaltung weitestgehend unproblematisch von den Giebelseiten her zu belichten sein.

3.7.4 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der überwiegend vorhandenen Dacheindeckung und der regionaltypischen Bauweise entsprechend ebenso wie in der örtlichen Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplans OS 280 "Lindholz" nur naturrote, nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zugelassen. Im Sinne des Umweltschutzes werden hiervon Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4).

3.7.5 Antennen

Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen werden ausgeschlossen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5). Überdachantennen - insbesondere Parabolantennen über Dach - stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Der Ausschluß von Überdachantennen soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermeiden.

Parabolantennen sind zulässig, wenn sie an der Hauswand oder im Gartenbereich angebracht werden. Ebenfalls sind Unterdachantennen zulässig, so daß insgesamt der Rundfunk- und Fernsehempfang ermöglicht wird, und das Grundrecht der Informationsfreiheit nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet ist.

3.7.6 Stellplatzgestaltung

Um sicherzustellen, daß sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze in die durch begrünte Freiflächen geprägte nähere Umgebung angemessen einfügen und um den Grad der Bodenversiegelung niedrig zu halten, sind Stellplatzflächen so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Grundstück des ehemaligen Eilerschen Hofes ist infolge der Abbruchmaßnahmen und der mittlerweile vorgenommenen Baumaßnahmen weitestgehend frei von Vegetation. Im Randbereich dieses Grundstückes stehen eine Birke, ein Nußbaum und drei relativ alte Obstbäume. Die Freiflächen der übrigen bebauten Grundstücke sind in ortsüblicher Weise als Hausgärten mit Laubgehölzen und Koniferen gestaltet. Das unbebaute Eckgrundstück im südlichen Teil des Planänderungsbereiches wird als Obstgarten genutzt. Hier stehen auf einer gepflegten Rasenfläche 7 alte teils abgängige hochstämmige Obstbäume.

Eine Beseitigung der vorhandenen Bäume wäre als nachteiliger Eingriff in den Naturhaushalt anzusehen. Eine Begutachtung des Gartenamtes hat aber ergeben, daß keiner der einzelnen vorhandenen Bäume so wertvoll ist, daß er erhalten werden müßte. Da die Obstbäume größtenteils bereits ein hohes Alter erreicht haben, sollte es den Eigentümern nicht verwehrt werden, diese Bäume zu beseitigen und dafür evtl. auch an anderer Stelle neue Bäume anzupflanzen.

Da alle Flächen im Planänderungsbereich bereits aufgrund der bestehenden Rechtslage bebaubar sind und die Festsetzung einzelner Bäume zur Erhaltung nicht sinnvoll erscheint, wird der vorhandene Gehölzbestand nicht unmittelbar durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Stattdessen wird hier bezüglich der Durchgrünung des Baugebietes mit ortstypischen Gehölzen eine Festsetzung getroffen (siehe 3.6), die für alle Baugrundstücke gleichermaßen eine angemessene Begrünung sicherstellt.

Im Sinne der Deckung dringenden Wohnbedarfs bleiben alle Grundstücke bebaubar. Damit kann im Bereich des Obstgartens im südlichen Teil des Planänderungsbereiches ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgen, der auf dem Grundstück selbst nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Da es sich hier aber um ein voll erschlossenes Grundstück handelt, ist es auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie im Sinne des sparsamen Umganges mit öffentlichen Haushaltsmitteln geboten, im Bereich dieses Obstgartens weiterhin eine Bebauung zuzulassen. Mit Realisierung der Festsetzungen im gesamten Planänderungsbereich wird aber auch dieser Eingriff aller Voraussicht nach langfristig weitestgehend ausgeglichen.

Hinsichtlich des möglichen Versiegelungsgrades tritt mit der Bebauungsplanänderung eine Verbesserung der potentiellen Umweltbedingungen ein, da künftig auch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind. Darüber hinaus wirken sich die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung von Garagen und Nebenanlagen und zur Art der Befestigung von Stellplätzen positiv für die Umwelt aus.

5. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet wurden bisher zu Wohnzwecken bzw. landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten im Sinne der §§ 123 ff. BauGB, da die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.03.1992
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	15.11.1993 - 12.12.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	31.01.1994 - 18.03.1994
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG)	10.05.1994 - 24.05.1994
Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	20.06.1994
Genehmigung mit Auflagen (§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB)	05.10.1994
Beitrittsbeschluß (erneuter Satzungsbeschluß) (§ 10 BauGB)	06.02.1995

Anlage

zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans OS 129 "Eilers Hof"

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Schnittheckenpflanzen:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei sehr schmalen Pflanzstreifen.

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

Immergrüne Laubsträucher:

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

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

Heimische Laubsträucher:

Besonders geeignete Großsträucher zur Anpflanzung in dörflich geprägter Umgebung.

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| - <i>Corylus avellana</i> | Waldhasel |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| - <i>Prunus spinosa</i> | Schwarzdorn, Schlehe |
| - <i>Rosa canina</i> | Hundsrose, Heckenrose |
| - <i>Sabucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Mittelhochwüchsige heimische Laubbäume:

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus padus
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Traubenkirsche
Mehlbeere
Vogelbeere, Eberesche

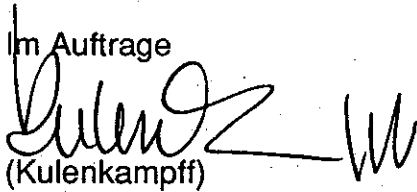
Hochwüchsige heimische Laubbäume:

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fagus silvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde


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

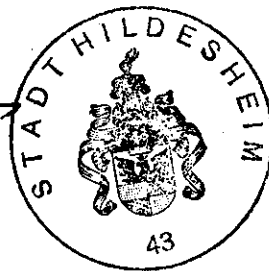
Hildesheim, den 02.01.1995

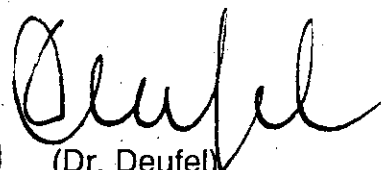
Im Auftrage

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 06.02.1995 beschlossen.

Hildesheim, den 08.02.1995


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor