

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BA 177 „OSTANGER“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf den nordöstlichen Teil des Plangebietes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BA 177.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Bavenstedt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Bavenstedter Hauptstraße, im Osten durch den Fußweg entlang des Lärmschutzwalls zur Wankelstraße, im Süden durch den Ostanger und im Westen im wesentlichen durch den Fuchsanger.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet sind bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, aber erst zu ca. 20 % bebaut.

Nordöstlich des Plangebietes liegt ein Sportplatz. Östlich an das Gebiet angrenzend befindet sich ein Lärmschutzwall und die Wankelstraße als Verbindung zwischen der K 106 und der B 1. Im südlich angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Bebauung bereits abgeschlossen. Im unmittelbaren Anschluss liegt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (rechtsverbindlicher Bebauungsplan BA 174.1). Westlich besteht die Bebauung entlang der Bäckerstraße und der alte Ortskern Bavenstedts mit vorwiegender Wohnbebauung. Die Flächen nördlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die noch unbebauten Flächen im Plangebiet sind überwiegend Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG (GBG). Straßen, Fußwege und die Fläche des Spielplatzes sind Eigentum der Stadt Hildesheim. Die übrigen Grundstücke sind im Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Nordosten des Plangebiets ist eine Teilfläche, die in Nachbarschaft zum Sportplatz liegt, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die festgesetzten Wohngebiete sind zum überwiegenden Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft im Nordosten des Plangebiets erfolgte 1989 im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die in der Urfassung des Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte Wohnbaufläche wurde 1989 vorsorglich aufgrund der verschärften Immissionsschutzbestimmungen um einen ca. 70 m breiten Streifen zurückgenommen. Die aus der Bebauung herausgenommene Fläche wurde dabei der damaligen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Berücksichtigung des Immissionsschutzes also das einzige Ziel der Flächennutzungsplanänderung war, und da dieses mit den getroffenen Festsetzungen ebenfalls erreicht wird, ist der Bebauungsplan auch diesbezüglich gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 22.02.1995 ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Da sich inzwischen der Wohnungsmarkt entscheidend geändert hat, besteht in diesem Baugebiet keine Nachfrage nach Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser. Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist es daher eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zu ermöglichen.

Entlang der Bavenstedter Hauptstraße, im östlichen Teil und im südlichen Bereich sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Im westlichen Teil des Plangebietes sind Hausgruppen vorgesehen. Östlich des Spielplatzes bestehen bereits Doppelhäuser.

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen im Planbereich werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, womit hier auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheit-

liche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Da Bavenstedt bisher eine recht schwache wohngebietsbezogene Infrastruktur aufweist, ist es geboten, diese Nutzung in allen allgemeinen Wohngebieten des Planbereichs zuzulassen.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hingegen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 1). Da diese Nutzungen in der Regel recht flächenintensiv sind und ihre Nähe zu Wohnungen wenig Vorteile mit sich bringt, ist es angebracht, diese Nutzungen nicht zuzulassen, um die relativ geringe zur Verfügung stehende Fläche des Baugebiets in möglichst effektiver Weise den vorrangig gewünschten Nutzungen zukommen zu lassen. Ein Hotel ist im übrigen bereits im Ort vorhanden.

Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude und Tankstellen in dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet allgemein zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den nördlichen, östlichen und südlichen Planbereich werden entsprechend der aktuellen Nachfrage am Wohnungsmarkt Einzelhäuser mit maximal 1 Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,35, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Im mittleren Teil des Plangebiets werden die bereits bestehenden Doppelhäuser mit maximal 1 Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal einer Wohnung je Wohngebäude festgesetzt.

Im Bereich der Hausgruppen im westlichen Teil werden dem Bestand entsprechend und zu seiner harmonischen Ergänzung maximal 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und maximal eine Wohnung je Wohngebäude festgesetzt.

Wenn zur Ermittlung der Geschossflächenzahl nur die Vollgeschosse maßgeblich wären, könnten durch Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen und durch Intensivdachausbau Gebäude entstehen, die den städtebaulichen Zielsetzungen nicht entsprechen würden. Daher wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind (textliche Festsetzung Ziffer 2).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Bebauungsplanänderung 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. Demgemäß werden durch

Bauweise und Baugrenzen Grundstückstrukturen definiert, die auch eine gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen.

Dem Bebauungsentwurf entsprechend wird in dem gesamten Gebiet die offene Bauweise festgesetzt und in einzelnen Teilbereichen als Einzel-, Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung konkretisiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Für die Bereiche, in denen vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser entstehen sollen, beträgt der Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen 3 m. Der Abstand der freistehenden Einfamilienhäuser zur Bavenstedter Hauptstraße beträgt 5 m. Der Abstand zu dieser innerörtlichen Hauptverkehrsstraße dient der Verbesserung der Wohnverhältnisse. Die hiermit bewirkte Auflockerung und stärkere Durchgrünung läßt daneben auch eine Verbesserung des Ortsbildes erwarten.

Dem Flächenzuschnitt und der Himmelsrichtung entsprechend wird für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Regeltiefe von 10, 12, 13 bzw. 15 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die Bereiche, in denen sich künftig sinnvoller Weise nur Hausgärten befinden sollten, von der Bebauung freigehalten werden.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen 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. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Regelungen sind auch die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Garagen werden nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 4 Satz 1). 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, da in Wohngebieten durch die zunehmende Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht. Von der Zulassung des auf 2 m verringerten Abstands soll daher in der Regel nur an Seitenwänden von Garagen Gebrauch gemacht werden. Diese Kannvorschrift soll nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gemäß § 14 Abs. 2 NBauO Anwendung finden.

Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen, d. h. bauliche Anlagen, die nicht gemäß § 69 Abs. 1 NBauO genehmigungsfrei sind, werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrs

flächen und zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 5 Satz 1). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass allzu große Nebenanlagen, die in Wohngebieten häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Diese Festsetzung ist insbesondere angesichts der allgemeinen Zulässigkeit nicht störender Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebiets dienender Läden geboten. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Ziffer 5 Satz 2). Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gemäß § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 NBauO auch eine örtliche Bauvorschrift. Mit dieser Bauvorschrift sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfaßt, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.5.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 7 m (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Die Festsetzung der Traufhöhe ist insbesondere erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m bzw. 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

3.5.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung einer 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 (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der mittleren Höhe der Erschließungsstraße zu messen. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Traufhöhe von 7 m (siehe örtliche Bauvorschrift Ziffer 1) wird auf diese Weise ein ausgewogenes bauliches Erscheinungsbild erreicht.

3.5.3 Dachform und Dachneigung

Als Dachform werden der vorhandenen Struktur (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) entsprechend ausschließlich geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3 Satz 1).

Da Gebäude mit Pultdächern an der Firstseite oft sehr hohe und breite Außenwandflächen haben, die die Harmonie der Dachlandschaft erheblich stören können und da solche Gebäude auch von der Giebelseite her zumeist als Fremdkörper zwischen ortsüblicher Bebauung wirken, werden Pultdächer ausgeschlossen. Für Gebäude mit zwei gegeneinander ansteigenden, nur leicht versetzten Pultdächern, die aber in der Gesamtform einem Gebäude mit Satteldach sehr nahe kommen, wäre im Einzelfall eine Befreiung gem. § 86 NBauO denkbar.

Dadurch, dass im Randbereich des Altdorfes im Laufe der Zeit recht unterschiedliche Neubauten entstanden sind, tritt in der näheren Umgebung des Plangebiets hinsichtlich der Dachneigungen eine relativ große Spannbreite auf. Die Dachneigungen liegen hier bei gut 30 Grad bis ca. 50 Grad. Da Dächer über 42 Grad heute nur noch selten gebaut werden, sollen die in der Umgebung vorhandenen steileren Dächer nicht als Maßstab für das neue Baugebiet angenommen werden. Zudem würde ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung krasse Gegensätze ermöglichen, die hier vermieden werden sollen.

Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 30 Grad bis 42 Grad festgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3 Satz 1).

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und Gründächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude beispielsweise auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen, wenn diese begrünt sind (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3 Satz 2).

Da baugenehmigungsfreie Nebenanlagen zumeist recht unauffällig sind, wird die Dachform für diese freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3 Satz 3).

3.5.4 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckung und der regionaltypischen Bauweise entsprechend nur naturrote, nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4 Satz 1).

Im Sinne des Umweltschutzes werden hiervon 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 baugenehmigungsfreie Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, wird für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4 Satz 2).

3.5.5 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 60 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Von First, Ortgang und Traufe sind Mindestabstände einzuhalten (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 1). Mit diesen Einschränkungen hinsichtlich der Öffnungen innerhalb der Dachflächen soll erreicht werden, dass dem dörflich geprägten Umfeld entsprechend eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht.

3.5.6 Antennen

Einzelüberdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, werden ausgeschlossen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6). 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 Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet ist.

3.5.7 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten lebendigen Gestaltung und einer angenehm empfundenen Atmosphäre in Wohngebieten bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, können dagegen starr, abweisend und unfreundlich wirken. 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 0,80 m hohe sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziffer 7). Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

3.5.8 Stellplatzgestaltung

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 so zu befestigen, dass durch Fugenabstände oder Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % entsteht (örtliche Bauvorschrift Ziffer 8). Dieser kann sowohl durch handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern als auch durch besondere Materialform z. B. mit Rasengittersteinen erreicht werden.

3.5.9 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9), da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die örtliche Bauvorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.6 Erschließung

Das Baugebiet wird über die Bavenstedter Hauptstraße erschlossen. Der gesamte innere Bereich des Plangebiets wird durch 5,5 m breite befahrbare Wohnwege erschlossen. Da gerade im Bereich neuer Wohngebiete häufig ein Mangel an öffentlichen Parkplätzen festzustellen ist, sind die öffentlichen Verkehrsflächen so dimensioniert, dass hier je 2 Wohneinheiten ein öffentlicher Parkplatz hergestellt werden kann.

Innerhalb des Plangebiets sind Bereiche ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt. Dies betrifft die Bereiche, in denen öffentliche Einstellplätze und Straßenbäume festgesetzt sind. Da die festgelegte Abfolge nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden soll, ist das Zu- und Abfahren der Grundstücke nur über die im Bebauungsentwurf vorgesehenen privaten Erschließungswege möglich. An den entsprechenden Abzweigungen sind die Bereiche ohne Zu- und Abfahrt daher unterbrochen. An der nördlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Festsetzung aus Gründen der Verkehrssicherheit. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der teilweise hohen Fahrgeschwindigkeiten ist das Zu- und Abfahren der Baugrundstücke an den besonders gefährdeten Einmündungsbereichen der beiden Erschließungsstraßen sowie im Kurvenbereich der K 106 nicht zulässig. Die von dieser Festsetzung betroffenen Baugrundstücke sind jedoch trotz dieser Einschränkungen immer noch gut zu erschließen.

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

Der festgesetzte Kinderspielplatz wird nur über Fußwege an die befahrbaren Wohnwege angeschlossen, um ihm eine möglichst verkehrssichere und ruhige Lage geben zu können.

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

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG (EVI), die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert. Mit dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz kann jedoch nur eine begrenzte Löschwassermenge von 48 m³/h sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

Das Regenwasser kann in freiem Gefälle in den Unsinnbach geleitet werden. Für die Schmutzwasserabführung ist dagegen aufgrund der Höhenverhältnisse ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in freiem Gefälle nicht möglich. Aufgrund dessen wurde im Südwesten des Baugebiets Ostanger eine Pumpstation errichtet, von der aus das Schmutzwasser unter dem Unsinnbach hindurch zu dem vorhandenen Kanal in der Straße Am Bache gepumpt wird.

Für die notwendigen Container zur Sammlung von Altglas, Altpapier und Altkleider wird innerhalb des Baugebietes nahe der Bavenstedter Hauptstraße ein Standort für Recyclingcontainer festgesetzt, der für die Bürger zu Fuß oder mit Pkw und auch für die Sammelfahrzeuge gut erreichbar ist.

3.7 Spielplätze

Im zentralen Bereich des Baugebiets Ostanger besteht ein öffentlicher Kinderspielplatz. Dieser ist von allen Baugrundstücken im Plangebiet auf einem Fußweg von weniger als 200 m erreichbar. Den Anforderungen des § 2 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze wird damit entsprochen.

In dem Spielbezirk, in dem auch der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt, bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans BA 177 gemäß § 3 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze ein Defizit von ca. 50 qm an nutzbarer Spielplatzfläche. Mit dem festgesetzten Kinderspielplatz wurde sowohl das seinerzeit bestehende Defizit als auch der aus der Planung resultierende Neubedarf an Spielplatzfläche gedeckt.

3.8 Anpflanzung von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sicherstellen zu können und einen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Innerhalb der Baugebiete werden diese Anpflanzungen nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Eigentümer nicht einzuschränken. In diesem Sinne wird über eine textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Demnach ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textliche Festsetzung Ziffer 6). Vorhandene Bäume der entsprechenden Arten werden auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Da größere Garagen- und Stellplatzanlagen meist sehr monoton wirken, wenn es an Großgehölzen in unmittelbarer Nähe fehlt, wird festgesetzt, dass je 4 Garagen und/oder Stellplätze mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Damit wird auch die Aufheizung der Pkw und der Pflasterflächen im Sommer gemindert. Durch die Verdunstung der Bäume ent-

steht zusätzliche Abkühlung und somit eine wesentliche Verbesserung des Klein-
klimas.

Mit der Anpflanzung dorftypischer hochwüchsiger Laubbäume an einzelnen Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein regionaltypisches Element dörflicher Struktur in den Bebauungsplan übernommen. An den Stellen, wo solche Bäume aus stadtgestalterischer Sicht erwünscht und wo sie zur Auflockerung und Gliederung öffentlicher Parkierungsflächen erforderlich sind, werden sie mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Um ein artgerechtes Wachstum dieser Bäume sicherstellen zu können und damit auch den gewünschten Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt zu gewährleisten, wird hierzu weiterhin festgesetzt, dass im Stammbereich dieser Bäume mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen.

3.9 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärmes sind gegenüber der Urfassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BA 177 „Ostanger“ keine Veränderungen eingetroffen. Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen werden übernommen. Sie werden nach wie vor den Anforderungen des Schallschutzes Rechnung getragen.

In den mit WA 1 bezeichneten Wohngebieten an der Bavenstedter Hauptstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um 9,2 dB(A) nachts um 8,2 dB(A) überschritten. Für diese Gebiete werden daher an den West-, Nord- und Ostseiten der Gebäude Balkone, Loggien und Dachterrassen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziff. 3 Satz 1). Da diese Teile baulicher Anlagen ohnehin soweit möglich zumeist an den Südseiten von Wohngebäuden vorgesehen werden, steht diese Festsetzung nicht im Widerspruch zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Außenbauteile müssen hier ein Luftschalldämmmaß von mindestens $R'w = 35$ dB(A) aufweisen (textliche Festsetzung Ziffer 3 Satz 2). Damit wird gewährleistet, dass in Wohnräumen keine unzumutbaren Lärmbelastungen auftreten.

3.10 Immissionen aus der Landwirtschaft

Die Flächen nördlich der Bavenstedter Hauptstraße werden ackerbaulich genutzt. Aufgrund der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Emissionen ausgehen können, die bis zu einem bestimmten Maß hinzunehmen wären.

Die künftigen Wohngrundstücke sind durch die vorhandene Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Jeder, der hier baut, tut dies in Kenntnis der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und kann daher nicht verlangen, von jeglichen Immissionen von seiten der Landwirtschaft verschont zu bleiben.

Das heißt, die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen sind seitens der künftigen Bewohner hinzunehmen, solange hierbei für die Betroffenen keine „wesentlichen Beeinträchtigungen“ im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. „erhebliche Nachteile“ durch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eintreten.

Auch unnötige und leicht vermeidbare Emissionen aus der Landwirtschaft, die nicht den genannten gesetzlich definierten Störgrad erreichen, sind nicht unbedingt hinzunehmen, wenn sie durch Rücksichtslosigkeit entstehen. Im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muss seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, dass die Wohnnutzung trotz der Vorbelastung eine Schutzbedürftigkeit hat.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Grundsätzlich ermöglicht diese Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht auf bestehender Rechtsgrundlage schon zulässig wären. Durch die Grundflächenzahl, die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Flachdächern und Stellplätzen sichert die Bebauungsplanänderung nach wie vor eine angemessene Durchgrünung.

In der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans hieß es: „Für die relativ geringen Eingriffe in den Naturhaushalt, die nicht bereits unmittelbar durch entsprechende Festsetzungen minimiert bzw. ausgeglichen werden, dient die Bepflanzung des Lärmschutzwalls und die künftige Begrünung in der festgesetzten öffentlichen Parkanlage als Ausgleich.“ In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen am Unsinnbach durchgeführt.

5. Altlasten

Die Grundstücke im Planbereich wurden bisher ausschließlich zu Wohnzwecken, gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen noch Kosten in Verbindung mit der endgültigen Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen. Seitens der Grundstückseigentümer sind hierfür bereits Vorausleistungen erbracht worden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Da für die nunmehr geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern weniger öffentliche Parkplätze benötigt werden als bei der ursprünglich beabsichtigten Mehrfamilienhausbebauung, kann auf die Parkplatzfläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets verzichtet werden. Die Fläche wird daher zum Teil in eine Stichstraße umgewandelt und im übrigen als Wohngebiet ausgewiesen und an die GBG übertragen.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.09.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	12.02.2002 - 19.03.2002
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.02.2002 - 11.03.2002
Eingeschränkte Beteiligung	

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

Hildesheim, 12.03.2002

Im Auftrage


(Pülz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 19.4.02 den Bebauungsplan BA 177, 1. Änderung, „Ostanger“ mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Hildesheim, 06.05.2002



(Machens)
Oberbürgermeister





(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor