

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN OS 133 UND
ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT OS 133
EHEMALIGE ZIEGELEI**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan OS 143 und die erste Änderung des Bebauungsplans OS 143 werden, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans OS 133 überdeckt werden, aufgehoben.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im Ortsteil Ochtersum und wird begrenzt durch die Kurt-Schumacher-Straße im Osten sowie die Straße Am Wildgatter im Norden. Das Gebiet umfaßt im wesentlichen die Flächen der ehemaligen Ziegelei und einige angrenzende Grundstücke.

1.2 Vorhandene Nutzung

Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei sind inzwischen sämtliche Gebäude abgebrochen worden. Das Betriebsgelände wird derzeit teilweise zur Lagerung von Baum- und Strauchschnitt, Schreddergut, Sand u.ä. genutzt. Die übrigen Flächen liegen brach. Hier hat sich teilweise eine beachtliche Gehölzvegetation entwickelt.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich zwei Wohngebäude mit Hausgärten. Im nordöstlichen Bereich liegt ein Grundstück der Deutschen Telekom AG mit einer Fernmeldestation. Westlich wird ein Teil des biologischen Schulgartens sowie der öffentliche Parkplatz am Wildgatter in den Planbereich mit einbezogen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei ist Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG. Die Wohngrundstücke im südlichen Planbereich sind Privateigentum. Die Fläche der Fernmeldestation ist Eigentum der Deutschen Telekom AG. Der schulbiologische Garten sowie die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Grundstück der Deutschen Telekom AG als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post dargestellt. Der mittlere Teil des Plangebiets ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Westlich daran angrenzend ist allgemeine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wildgehege“ dargestellt.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche erfolgte zu einer Zeit, als die Deutsche Bundespost noch für das öffentliche Fernmeldewesen zuständig war und wurde auch seinerzeit nur zu diesem Zweck genutzt. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche für das Fernmeldewesen ist damit sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die festgesetzten Wohngebietsflächen bleiben hinter der Darstellung des Flächennutzungsplans zurück, während die im allgemeinen Sinn als Grünflächen zu bezeichnenden Nutzungen einen größeren Umfang erreichen. Da hierbei aber keine Nutzungen festgesetzt werden, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich wesensfremd wären und die Grundzüge der Planung von der Abweichung nicht berührt werden, wird auch mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, insbesondere die Flächen der ehemaligen Ziegelei einer lageadäquaten baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der relativ ruhigen Lage am Ortsrand und des recht guten Infrastrukturangebotes in fußläufiger Entfernung soll dabei vorrangig Wohnbebauung in Form von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in flächensparender Bauweise ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung des Charakters und der Eigenart der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets sollen nur zweigeschossige Gebäude mit geeigneten Dächern zugelassen werden. Die neue Bebauung soll damit zwischen den eingeschossigen Einfamilienhäusern am Steinberghang und der dreigeschossigen Bebauung an der Kurt-Schumacher-Straße vermittelnd wirken.

Die relativ zentrale Lage spricht dafür, hier eine möglichst hohe Zahl an Wohneinheiten zu schaffen, um viele Bewohner von kurzen Wegen profitieren lassen zu können. Die Nähe wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen gebietet dagegen eher eine geringere städtebauliche Dichte. Die Baukörper sollen daher überwiegend zu Gruppen und Doppelhäusern zusammengefaßt werden, um größere Freiflächenbereiche zu schaffen, die zu einer wirksamen Auflockerung führen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück der Deutschen Telekom wird der vorhandenen Nutzung entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Fernmeldewesen“ festgesetzt.

Da die übrigen Bauflächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen, wird hier als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze wird eine Abstufung von der dreigeschossigen Bebauung an der Kurt-Schumacher-Straße zum Ortsrand und der Wohnbebauung am Steinberghang hin geschaffen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen z.T. unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO, um die städtebauliche Dichte in einem Rahmen zu halten, der der Ortsrandlage angemessen ist.

Um den städtebaulich gewünschten Charakter eines überwiegenden Einfamilienhausgebietes sicherzustellen und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Bereich an der Kurt-Schumacher-Straße auf 2 begrenzt. Da an der Straße Am Wildgatter auch die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen geschaffen werden soll, werden hier 6 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung in flächensparender Bauweise wird dem Bebauungsentwurf entsprechend offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, deren Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen 3 m beträgt.

Dem Flächenzuschnitt und der Himmelsrichtung entsprechend wird für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Regeltiefe von 12 m bis 18 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, daß die Bereiche, in denen sich künftig sinnvollerweise nur Hausgärten befinden sollen, von der Bebauung freigehalten werden.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, daß Garagen, Stellplatzanlagen und größere Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Flächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlich versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Regelungen sind auch die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Garagen und Stellplätze werden in den Gebieten, in denen Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt sind, nur innerhalb dieser Flächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 2 Satz 1). In den übrigen Gebieten werden Garagen nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 2 Satz 2). 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 dazu dienen, daß vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann, da in Wohngebieten durch die zunehmende Zahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht. Von der Zulassung des auf 2 m verringerten Abstandes soll daher in der Regel nur an Seitenwänden von Garagen Gebrauch gemacht werden.

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

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Vorschriften werden 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 7 m (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Die Festsetzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung und korrespondiert so mit der Zielsetzung einer Abstufung zwischen der dreigeschossigen Bebauung an der Ostseite der Kurt-Schumacher-Straße und der eingeschossigen Bebauung am Steinberghang.

Das Ziel der Begrenzung der Fassadenhöhen könnte dadurch unterlaufen werden, daß durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschöß höheren Hauses entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 Satz 3). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

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 13 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

3.5.3 Drempel

Drempel ermöglichen einen geräumigeren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen, wird die zulässige Drempelhöhe auf 60 cm festgelegt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3). Da die Drempelhöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoßrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Stärke der Außenwand eine innere Ausbauhöhe des Drempels von gut 80 - 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoß bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

3.5.4 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind weitestgehend nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4 Satz 1).

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft vermieden werden soll. Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 30 - 42° festgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4 Satz 2).

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 flach geneigte Dächer zugelassen, wenn diese begrünt sind (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4 Satz 3).

Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein genehmigungsfrei. Da solche Nebenanlagen auch in der Regel nicht sehr auffällig sind, wird die Dachform für diese freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4 Satz 4).

3.5.5 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der im benachbarten Baugebiet Lindholz vorgeschriebenen Dacheindeckung entsprechend nur naturrote Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 1). Im Sinne des Umweltschutzes werden 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. Für Garagen und Nebenanlagen werden entsprechend der Regelung zur Dachneigung auch begrünte Dächer ermöglicht. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, wird für diese das Material der Dachoberfläche freigestellt.

3.5.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite werden in der Summe ihrer Breite auf höchstens 60 % der Trauflänge begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6 Satz 1). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände vom First, von der Traufe und von den Ortgängen gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen zu lassen.

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. Der Empfehlung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags folgend werden zur Einfriedung der Baugrundstücke an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Holzzäune und geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Eiben zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 7). Um z.B. auf einfache und sichere Weise das Eindringen oder Fortlaufen von Hunden zu vermeiden, werden oftmals gern Drahtzäune verwendet. Da hinter den aus gestalterischen und ökologischen Gründen erwünschten Hecken Drahtzäune nicht der landschaftspflegerischen Zielsetzung widersprechen, werden sie hinter diesen Hecken ab einer Mindestbreite von 30 cm bei gleicher Höhe der Hecke zugelassen. Der Zaun ist dabei bereits zulässig, wenn die Hecke gepflanzt ist, auch wenn sie noch nicht die entsprechende Höhe hat. Der Eigentümer hat dann aber Sorge dafür zu tragen, daß die Hecke in angemessener Zeit die Zaunhöhe erreicht.

3.5.8 Antennen

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 (örtliche Bauvorschrift Ziffer 8).

Parabolantennen sind zulässig, wenn sie an der Hauswand oder im Gartenbereich angebracht werden. Für den terrestrischen Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen bieten hier auch Unterdachantennen eine ausreichende Empfangsqualität. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

In Hildesheim gab es bisher lediglich Probleme bei Amateurfunkantennen, die hier in der Tat nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewußt durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

3.5.9 Stellplätze und Zufahrten

Um sicherzustellen, daß sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Baugebietes angemessen einfügen und um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, daß durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9). Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden.

Da der Hauszugang in jedem Fall gut begehbar sein soll, wird hierfür eine Pflasterung in 1 m Breite ohne Fugenabstände zugelassen, auch wenn der Zugang gleichzeitig als Zufahrt genutzt wird. In solchen Fällen sollten Pflastersteine verwendet werden, die mit und ohne Fugenabstände verlegt werden können, um somit einen Materialwechsel zu vermeiden, der den Eindruck einer undurchdachten willkürlichen Gestaltung vermitteln könnte.

Vor Garagen wird auf 0,5 m Breite ebenfalls eine Pflasterung ohne Rasenfugen zugelassen, da hier Einlaufrinnen notwendig sein können und die Pflege des Fugenrasens nicht zu umständlich sein soll.

3.5.10 Ordnungswidrigkeiten

Vorschriften sind letztlich erst sinnvoll, wenn ihre Einhaltung auch durchgesetzt werden kann. Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 10), da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.6 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße und die Straße Am Wildgatter. Für die geplante Reihenhausszeile südlich der Gemeinbedarfsfläche für das Fernmeldewesen ist eine private Erschließung vorgesehen. Die weiter südlich vorgesehenen Grundstücke für Doppelhäuser und eine Hausgruppe werden durch kurze öffentliche Stichwege erschlossen.

Für Besucher sind an diesen Stichwegen die für das Baugebiet erforderlichen öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Die privaten Einstellplätze sind nach den Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG, die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

3.7 Spielplätze

Der nächste öffentliche Kinderspielplatz liegt im benachbarten Baugebiet Lindholz und kann von allen künftigen Baugrundstücken im Plangebiet auf einem Fußweg von weniger als 300 m erreicht werden. Die nutzbare Fläche der Kinderspielplätze in diesem Spielplatzbereich ist ausreichend groß, um auch den Flächenbedarf gem. § 3 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über die Spielplätze für diesen Bebauungsplanbereich mit abzudecken.

3.8 Grünflächen

Der im Plangebiet gelegene Teil des biologischen Schulgartens wird seiner bestehenden Nutzung entsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „biologischer Schulgarten“ festgesetzt. Diese Ausweisung wird unverändert aus der rechtsverbindlichen ersten Änderung des Bebauungsplans OS 143 übernommen.

3.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Der Empfehlung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags folgend wird im südwestlichen Teil des verbliebenen ehemaligen Ziegeleigrundstücks eine Fläche für eine Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Durch das Abladen von Erdaushub ist hier eine hügelige Struktur entstanden, auf der sich im Laufe der Zeit eine abwechslungsreiche Vegetation mit zahlreichen mittlerweile schon recht großen Gehölzen entwickelt hat. Da diese Fläche weiterhin ihrer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben soll, wird sie als Sukzessionsfläche festgesetzt (textl. Festsetzung Ziffer 9). Pflegemaßnahmen sind dabei zulässig, soweit sie aus Sicherheitsgründen oder zur Erhaltung der natürlichen Vielfalt erforderlich sind.

Eine Einzäunung ist nach Aussage des Gutachters nicht erforderlich, da auf dieser Fläche auch bisher schon häufig Kinder gespielt haben, ohne daß dies einer positiven Entwicklung im Sinne des Naturschutzes geschadet hätte. Die Ausbildung von Trampelpfaden, die als Abkürzung für den festgesetzten Fußweg dienen könnten, ist unwahrscheinlich, da die Fläche in dem Bereich, der für Abkürzungen in Frage käme, sehr hügelig und unwegsam ist.

3.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Entsprechend der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird festgesetzt, daß in den Baugebieten je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist (textl. Festsetzung Ziffer 6 Satz 1). Darüber hinaus sind an den Standorten, an denen anzupflanzende Bäume durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt sind, hochwüchsige standortgerechte Laubbäume anzupflanzen (textl. Festsetzung Ziffer 6 Satz 2). Die anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Darüber hinaus sind 10 % der Baugrundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen, die ebenfalls zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Ziffer 7). Weiterhin sind Garagen und Nebenanlagen an den von öffentlichen Flächen einsehbaren Seiten- und Rückwänden durch Wandbegrünung oder Anpflanzung von Sträuchern vollständig zu begrünen (textl. Festsetzung Ziffer 8). Nähere Einzelheiten zur Begründung dieser Festsetzungen können dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht Eingriffe in den Naturhaushalt, die teilweise auf den Baugrundstücken selbst nicht ausgleichbar sind.

Für die Baugrundstücke selbst werden Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen nur in dem Umfang vorgesehen, in dem ihre Realisierbarkeit ohne Zweifel angenommen werden kann.

Dabei verbleibt ein Ausgleichsdefizit, das zum größten Teil durch das Anpflanzen von Bäumen insbesondere auf dem öffentlichen Parkplatz am Wildgatter ausgeglichen wird. Darüber hinaus erfolgt ein Ausgleich durch die natürliche Entwicklung im Bereich der bisher weitgehend vegetationslosen Pferdekoppel im südlichen Teil der Sukzessionsfläche.

Durch die festgelegten Maßnahmen werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf ein verträgliches Minimum reduziert, so daß langfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tierwelt als auch der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eine diesbezügliche Bilanzierung ist in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten.

5. Immissionsschutz

An der Nordseite der Straße „Am Wildgatter“ liegt dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gegenüber ein Gewerbegebiet. Hier ist insbesondere mit Lärmbelastungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr der Gewerbebetriebe zu rechnen. Es wird daher festgesetzt, daß an den West-, Nord- und Ostseiten der hier geplanten Wohngebäude keine Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig sind und daß Außenbauteile an diesen Gebäudeseiten mindestens ein Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109 von $R'w = 30$ dB aufweisen müssen (textliche Festsetzung Ziffer 5).

6. Altlasten

Im Plangebiet liegt die im Verzeichnis der Altablagerungen in der Stadt Hildesheim unter Nr. 11 geführte Altablagerung. Es handelt sich hierbei um die verfüllte ehemalige Tongrube. In der gezielten Nachermittlung der Geo Infometric von April 1989 wurde die maximale Ausdehnung des ehemaligen Abbaus bestimmt. Diese Fläche ist in dem Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Sie reicht bis in die festgesetzte Sukzessionsfläche und in den nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets hinein. In dem Bereich, der hier als Wohngebiet festgesetzt wird, befanden sich jedoch nur Betriebsgebäude der ehemaligen Ziegelei, wie aus der Deutschen Grundkarte von 1962 ersichtlich ist. Die Tiefe der möglichen Altablagerung kann daher in dem mit Altlastenverdacht gekennzeichneten Teilbereich des Wohngebiets nur gering sein.

Die nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung, die die Geo Infometric im Februar 1991 für die Fläche durchgeführt hat, auf der hier eine Neubebauung ermöglicht wird, kommt zu dem Ergebnis, daß eine Wohnbebauung auf dem untersuchten Grundstück bei Einhaltung von Auflagen zur Unterbrechung von Gefährdungspfaden grundsätzlich möglich ist. Da jedoch zwar ein geringer, aber dennoch nicht zu vernachlässigender Stoffaustrag aus der Altablagerung in den Untergrund des Baugrundstücks nachgewiesen wurde, werden im Zuge einer vorbeugenden Gefahrenabwehr bauliche Maßnahmen zur dauerhaften und zuverlässigen Unterbrechung der Gefährdungspfade Grundwasser und unterirdische Gasausbreitung als Voraussetzung für die Bebaubarkeit erforderlich.

Art und Umfang der Maßnahmen können bei den einzelnen Baugrundstücken unterschiedlich sein. Daher wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch weitergehende Untersuchungen im Auftrag des Bauherrn nachzuweisen sein, welche Maßnahmen zur vorbeugenden Gefahrenabwehr erforderlich sind. Zur Information für die Betroffenen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie wird zur Ausschaltung letzter Risiken die Anlage eines Gasdrainage-Grabens entlang des Westrandes der Bebauung empfohlen, um damit sicherzustellen, daß z.B. Methangas aus dem Deponiekörper gar nicht erst auf unterirdischem Wege die Wohngrundstücke erreichen kann.

Der Deponiekörper wird in Richtung auf das geplante Wohngebiet von Grundwasser durchströmt. Die daraus resultierenden Sulfatkonzentrationen im Grundwasser sind im Hinblick auf eine mögliche Betonaggressivität zu berücksichtigen. Bei Gründungen aus Beton sind daher bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, die zum Schutz und zur Vermeidung von Einwirkungen auf diese Bauteile durch sulfathaltiges Grundwasser dienen (textl. Festsetzung Ziffer 4).

7. Finanzielle Auswirkungen

Die bebauten Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke soll mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, der die Stadt Hildesheim von sämtlichen Kosten zur Realisierung dieses Bebauungsplans freistellt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

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

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.01.1994
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	15.09.1997 - 10.10.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18.08.1997 - 06.10.1997
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	31.03.1998 - 27.04.1998

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

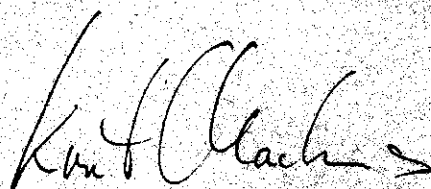
Hildesheim, 15.06.1998

Im Auftrage

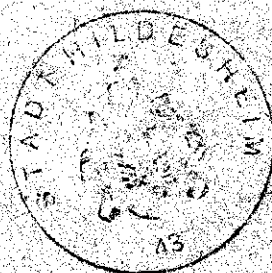

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 13.07.1998 beschlossen.

Hildesheim, 13.08.1998



(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor