

Begründung

zum Bebauungsplan HW 152.2 "Klusburg"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt am Nord-Ost-Hang des Rottsberges und wird im Norden durch die B 1, im Osten durch die Isermeyerstraße und den Ludwig-Adolf-Pacht-Weg, im Süden durch den Barthold-Behrens-Weg und im Westen durch den Weg "Klusburg" begrenzt.

Für das östlich der Isermeyerstraße und des Ludwig-Adolf-Pacht-Weges liegende Gebiet ist im Bebauungsplan HW 152 Wohnbebauung, überwiegend allgemeines Wohngebiet (WA), teilweise reines Wohngebiet (WR), festgesetzt. Westlich des Barthold-Behrens-Weges setzt der Bebauungsplan HW 152 ebenfalls reines Wohngebiet sowie eine Ballspielwiese und eine Grünzone fest. Westlich schließt sich an den Weg "Klusburg" das Naturschutzgebiet Gallberg an.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mit der 20. Änderung auf die Darstellung von Wohnbauflächen und Grünflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans umgestellt. Diese Änderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

1.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der westlichen Randseite des Gebietes befindet sich ein Wohngrundstück mit 1-geschossiger Bebauung sowie ein Grundstück mit einem der öffentlichen Versorgung dienenden Bauwerk. Beide Grundstücke sind von dem Weg "Klusburg" erschlossen. Entlang dieses Weges verläuft mit geländebedingter Fließgeschwindigkeit ein wasserführender Graben, der mit Betonhalbschalen ausgelegt ist. Sein Wasser erhält er aus einer Quelle, die im Wäldchen im südwestlichen Planbereich entspringt.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan erfaßten Flächen gehören überwiegend der Stadt Hildesheim. Der Rest ist Privateigentum.

Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan HW 152 setzt im Geltungsbereich dieses Plans eine Fläche für ein Krankenhaus fest. Der hier seinerzeit vorgesehene Neubau des St.-Bernward-Krankenhauses entfällt. Stattdessen wird das Krankenhaus am alten Standort umgebaut. Da im Stadtgebiet erheblicher Bedarf an Flächen für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser besteht, wird das bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Gebiet mit diesem Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt. Das neu überplante Gebiet ermöglicht eine angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbauflächen.

3. Planinhalt

3.1 Bauliche Nutzung

Der Planbereich gliedert sich in ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet und eine unterschiedlich breite Grünfläche als Pufferzone zum angrenzenden Naturschutzgebiet des Gallberges. Die Grünfläche umschließt 2 bereits bebaute Grundstücke.

Das Wohngebiet wird unter Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Bebauung und des westlich liegenden Naturschutzgebietes als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie das Maß der Nutzung entspricht im wesentlichen der benachbarten Bebauung und berücksichtigt das städtebauliche Ziel, ruhige Wohnbereiche entstehen zu lassen. Um den Charakter als Wohngebiet für Eigenheime zu prägen, ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen. Lediglich am Nordrand des Gebietes sind Doppelhäuser bis zu zwei Geschossen festgesetzt, die das Wohngebiet städtebaulich gegenüber der Tallage auffangen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen bis zu 1/10 unter den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dies nicht zuletzt, um die Bodenversiegelung zu begrenzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, die im Abstand von 3,00 m den Erschließungswegen und -straßen folgen. Zu der Grünzone wird ein Abstand von 5,00 m gehalten. Dieses bietet ein hohes Maß an Flexibilität und kann dennoch für eine geordnete städtebauliche Entwicklung als ausreichend angesehen werden.

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Damit wird eine offenere Gestaltung der Flächen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, erzielt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes wird vorgebeugt.

Entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung wird das in der Grünzone liegende Wohngrundstück ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie das Maß der Nutzung und die Baugrenzen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und ermöglichen eine im Rahmen der Gesamtsituation noch vertretbare Erweiterung der Grundstücksnutzung.

Auf dem weiteren in der Grünzone liegenden bebauten Grundstück befindet sich ein Bauwerk der Stadtwerke Hildesheim für die Wasserversorgung. Die Grundstücksfläche wird daher als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Wasser" festgesetzt.

3.2 Lärmschutz

Die Verkehrslärmbelastung von der B 1 wird durch eine 3,10 m hohe Lärmschutzwand zwischen B 1 und Isermeyerstraße so gemindert, daß der nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, wünschenswerte Beurteilungspegel von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) ab einer Linie von maximal 20 m hinter der der Emissionsquelle nächstliegenden Baugrenze eingehalten oder unterschritten wird (sh. Anlage 1). Eine höhere Lärmschutzwand ist aus gestalterischen Gründen nicht vorgesehen. Auf eine Bebauungstiefe bis zu maximal 20 m ist ein um etwa 5 dB(A) erhöhter Beurteilungspegel anzusetzen. Hier werden deshalb oberhalb des Erdgeschosses zu den Verkehrsflächen hin schalldämmende Fenster vorgeschrieben. An der Festsetzung als reines Wohngebiet festgehalten, um andere Nutzungsarten als Wohnen auszuschließen, die für die Bewohner zusätzliche Beeinträchtigungen der Wohnruhe bewirken könnten.

Eine Lärmbelastung von den im südlichen Bereich angrenzenden Ballspielwiesen ist nicht zu erwarten, weil der wünschenswerte Beurteilungspegel von tags 50 dB(A) eingehalten wird (sh. Anlage 2).

- Der für die Berechnung zugrunde liegende Schallleistungspegel von 80 dB(A) (bezogen auf eine Flächengröße von 20 x 40 m) beruht auf Vergleichswerten des ministeriellen Runderlasses vom 14.11.1988. Aufgrund der geringen Ausstattung (z. B. kein Ballfanggitter) und der umfangreicheren Größe der zur Verfügung stehenden Flächen wird von der Halbierung der Einwirkungszeit des zu erwartenden gleichbleibenden Geräusches gegenüber einem im vorgenannten Runderlaß als Beispiel aufgeführten Bolzplatz mit 93 dB(A) ausgegangen. Dies erlaubt einen Abzug von 3 dB(A). Darüber hinaus ist gemäß der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan HW 152 unter 3.44 diese Nutzung als zusätzliches über den Bedarf hinausgehendes Angebot zu betrachten. Von einer erheblich geringeren zeitlichen Auslastung und einer weniger intensiven Nutzung ist deshalb auszugehen. Eine Halbierung der empfundenen Lautheit kann angesetzt werden, das heißt, ein Abzug von 10 dB(A). Die bisher sogar sehr geringe Nutzung der Ballspielwiesen wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete bestätigt. Der der Berechnung

zugrunde liegende Schalleistungspegel 93-3-10 = 80 dB(A) ist deshalb auch unter Berücksichtigung eines Zuwachses ein zukunftsorientierter Wert. Die Berechnung führt zu einem Lärmpegel von 43,5 dB(A). In der Berechnung soll gemäß o. g. Runderlaß jedoch das erhöhte Schutzbedürfnis in der Zeit von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr und von 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr durch einen Zuschlag von 6 dB(A) berücksichtigt werden. Das führt zu einem Beurteilungspegel von $43,5 + 6 = 49,5 =$ ca. 50 dB(A), der dem Orientierungswert für ein reines Wohngebiet entspricht.

3.3 Zu- und Abfahrtsverbot

Zum Schutz der vorhandenen Bäume an der Isermeyerstraße wird im Bereich von jeweils 3 m zu beiden Seiten des Stammes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 24).

3.4 Flächen zum Anpflanzen

Im Sinne der Gestaltung des Baugebietes und des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Flächen zum Anpflanzen festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 4). Eine beispielhafte Aufzählung unterschiedlicher Arten heimischer Laubgehölze ist der Anlage 3 zu entnehmen.

3.5 Erschließung

Das Baugebiet wird von der Himmelsthürer Straße über die Isermeyerstraße und die Hammersteinstraße erschlossen. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt durch befahrbare Wohnwege. Die Wegeführung ist so gewählt, daß sie zu geringen Fahrgeschwindigkeiten veranlaßt und somit eine natürliche Verkehrsberuhigung erzeugt wird. Das System der befahrbaren Wohnwege, das sich im Bockfeld schon erfolgreich bewährt hat, wird im Prinzip aufgenommen.

Für den ruhenden Verkehr sind 33 Parkplätze vorgesehen. Nach den Empfehlungen EAE 85 müssen für die maximal zu erwartenden 160 Wohneinheiten mindestens 27 Parkstände im öffentlichen Bereich zur Verfügung stehen. Die privaten Einstellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken herzustellen.

3.6 Grünflächen

Als Pufferzone zum westlich angrenzenden Naturschutzgebiet des Gallberges ist eine öffentliche Grünfläche unterschiedlicher Breite festgesetzt. In dieser Zone wird der zur Zeit entlang des Weges "Klusburg" geführte Graben mäandriert und zusätzlich über einen Beruhigungsteich geleitet. Diese Renaturierung des Wasserlaufes bedeutet eine erhebliche ökologische Verbesserung. Es ist geplant, hier

eine Auenlandschaft mit überwiegendem Wildrasen- und Röhrichtcharakter zu gestalten. Eine dichte Bepflanzung der Grünanlage mit Bäumen und Sträuchern scheidet daher aus landschaftsgestalterischen Gründen aus.

Die Grünfläche schließt an das südlich gelegene Wäldchen an, das durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB - Erhaltung der Bepflanzung - gesichert wird. Die Abschirmung zum Naturschutzgebiet ist durch Bepflanzung der Böschung westlich des Weges "Klusburg" mit heimischen Laubgehölzen geplant.

Auch südlich des Barthold-Behrens-Weges wird eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt, um einen landschaftlich besser gestalteten Übergang von der Wohnbebauung zu den vorhandenen Grünflächen herstellen zu können. Im Bebauungsplan HW 152 ist diese Fläche ein Teil der festgesetzten Ballspielwiese. Diese Nutzung ist gemäß der Begründung zum Bebauungsplan HW 152 als zusätzliches, weit über den Bedarf hinausgehendes Angebot zu verstehen. Eine Benachteiligung der Belange von Freizeit und Erholung erfolgt durch die Neufestsetzung nicht. Ausreichend große Ballspielwiesen bleiben bestehen. Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird hier der Vorrang gegeben.

3.7 Spielplätze

Der für das Baugebiet erforderliche Kinderspielplatz wird in die öffentliche Grünfläche integriert. Er kann von allen künftigen Baugrundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden.

3.8 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Die Maßnahmen zum Zwecke des Schallschutzes (LS-Wand und LS-Wall wurden bereits unter Punkt 3.2 beschrieben. Auf die erhebliche ökologische Verbesserung durch die Renaturierung des Wasserlaufes und die Anlage der Grünzone als Schutz- und Pufferzone zum Naturschutzgebiet wurde unter 3.6 bereits hingewiesen. Diese Grünzone, die in geringerem Umfang zwischen der bisher festgesetzten bebaubaren Fläche für das Krankenhaus und dem Naturschutzgebiet lediglich als nicht überbaubare Fläche vorgesehen war, dient auch als Ausgleichsmaßnahme für erhöhte Versiegelungen des Plangebietes:

Anfallendes Oberflächenwasser soll auf Versickerungsflächen innerhalb der Grünzone geleitet werden. Um dies zu sichern, sind an zwei Stellen im Wohngebiet Leitungsrechte vorgesehen.

Darüberhinaus wird dem Umweltschutz durch Ausschluß von festen Heizmaterialien und Heizölen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) Rechnung getragen. Mit diesem Ausschluß werden unnötige SO₂- und Staubemissionen vermieden. Die Beschränkung auf umweltfreundliche Brennstoffe und Energien (z.B. Gas oder Solarenergie) dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet und in den in Hauptwindrichtung gelegenen benachbarten Wohngebieten.

Zusätzliche Kaminfeuerstellen, die nicht der Heizung des Gebäudes dienen, werden zugelassen, da sie bei Ausfall anderer Energien zumindest die Erwärmung eines Raumes ermöglichen und da sie bei nur gelegentlichem Betrieb insgesamt zu so geringen Luftverunreinigungen führen, daß der Gewinn an Wohnqualität für den Einzelnen höher bewertet werden kann.

4. Altlasten

Da das Plangebiet bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde, besteht kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist mit Kosten verbunden. Diese werden noch ermittelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Um den Grünzug mit Bachlauf in angemessener Breite herstellen zu können, ist es erforderlich, die östliche Spitze des Grundstückes Klusburg 10 zu kappen und sie durch eine Fläche an der Nordseite des Grundstückes auszugleichen, die zugleich sichert, daß die bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände entstehen. Damit wird auch ein günstigerer Zuschnitt des Grundstückes erzielt.

Einer Neuordnung bedürfen auch die derzeitigen Parzellen im südwestlichen Bereich.

Falls diese Maßnahmen nicht durch privatrechtliche Einigung geregelt werden können, sind Grenzregelung oder Umlegung zur Bodenordnung erforderlich.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.04.1989
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.05.1989 - 16.06.1989
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.08.1989 - 29.09.1989
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.01.1990 - 22.02.1990

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

Hildesheim, den 18.10.1989

Im Auftrage

gez. Thoma

Diese Begründung wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom
07.05.1990 überarbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt
Hildesheim.

Hildesheim, den 16.05.1990



(Kulenkampff)

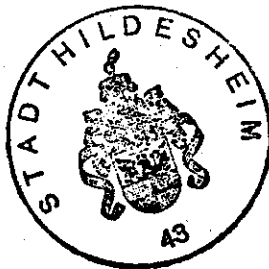
Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes
HW 152.2 "Klusburg" hat der Rat der Stadt Hildesheim am
07.05.1990 beschlossen.

Hildesheim, den 21.05.1990

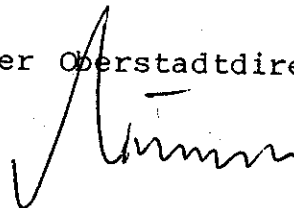
Der Oberbürgermeister



(Klemke)



Der Oberstadtdirektor



(Dr. Buerstedde)

Ermittlung des künftigen Beurteilungspegels
neben der jetzigen B 1 (gem. DIN 18005)

Belastungsprognose gemäß „GVP 87 Planungsfall 13“
ca. 10 200 Kfz/Tag

Maßgebende stündl. Verkehrsstärke „M“ (Tab. 4)

$$M_{\text{tags}} = 10200 \times 0,06 = \text{ca. } 612 \text{ Kfz/h}$$

$$M_{\text{nachts}} = 10200 \times 0,011 = \text{ca. } 112 \text{ Kfz/h}$$

Mittelungspegel (Bild 3)

$$L_{m \text{ tags}}^{(25)} = \text{ca. } 67,5 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m \text{ nachts}}^{(25)} = \text{ca. } 58,5 \text{ dB(A)}$$

Minderung durch

die Entfernung von ca. 60 m (Bild 19) ca. 5 dB(A)

die Lärmschutzwand (sh. Blatt 2) ca. 14,5 dB(A)

ZUS. ca. 19,5 dB(A)

Beurteilungspegel L_r 60m v.d. Straßenachse

$$\underline{L_{r \text{ tags}}} = 67,5 - 19,5 = \underline{\underline{48 \text{ dB(A)}}}$$

$$\underline{L_{r \text{ nachts}}} = 58,5 - 19,5 = \underline{\underline{39 \text{ dB(A)}}}$$

ANLAGE 1

Blatt 2

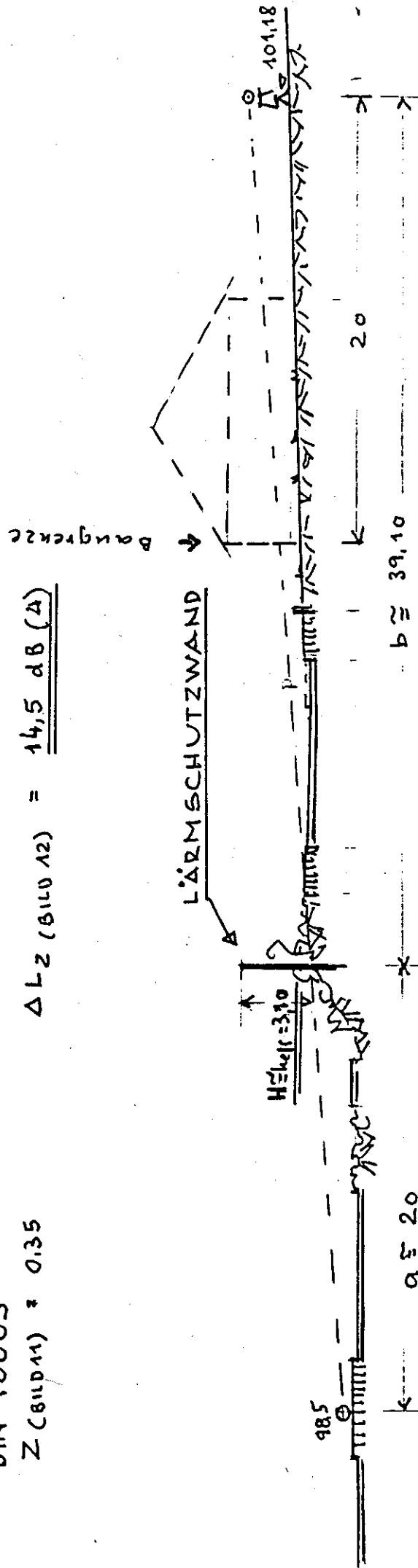
BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN
"KLUSBURG"

PEGELMINDERUNG DURCH DIE LÄRMSCHUTZWAND

DIN 18005

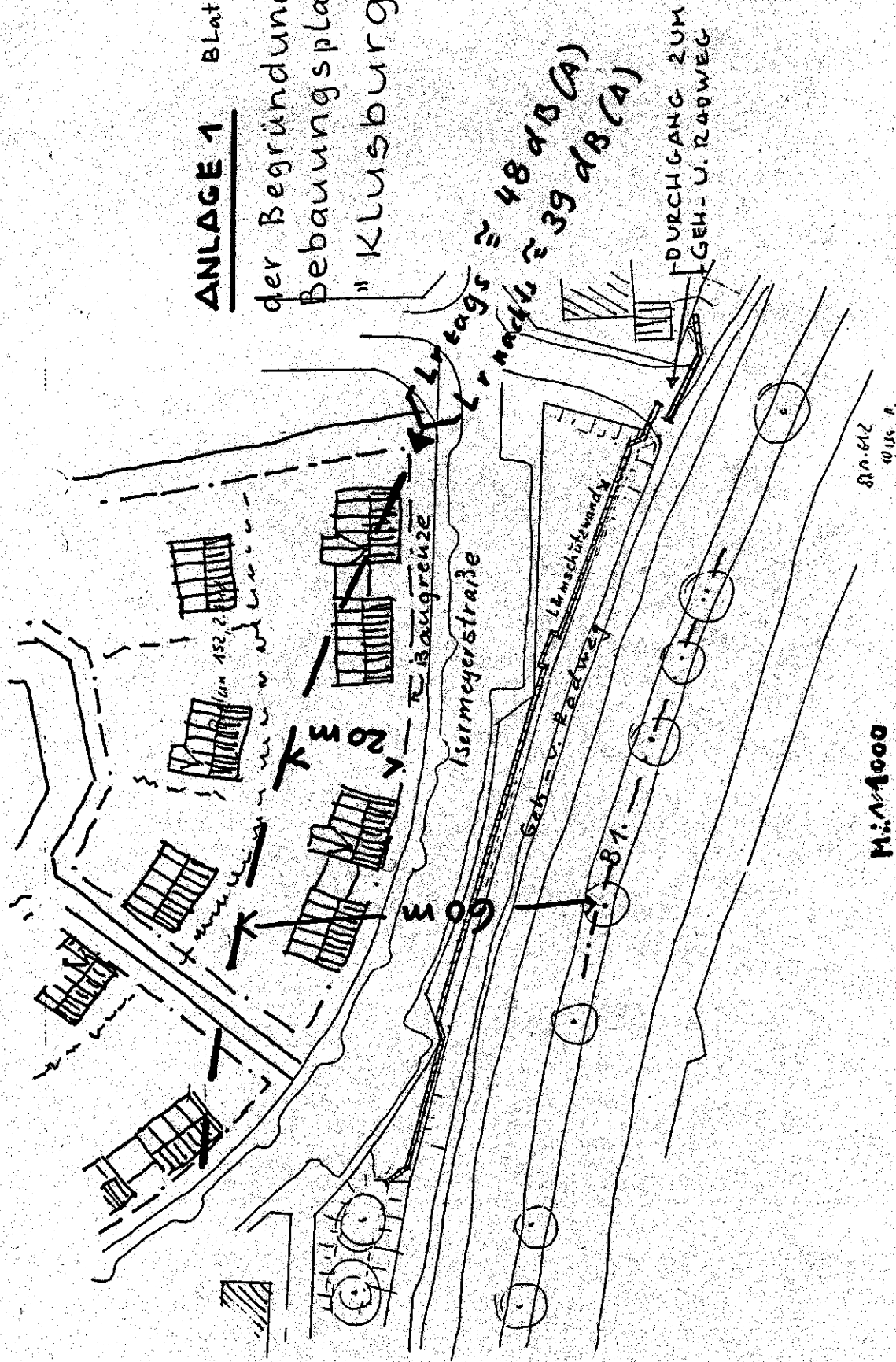
$Z(811011) = 0,35$

$\Delta L_2(811012) = \underline{\underline{14,5 \text{ dB (A)}}}$



ANLAGE 1 Blatt 3

der Begründung zum
Bebauungsplan
"Klusburg"



Landschaftswand
Geh- u. Radweg
Durchgang zum Geh- u. Radweg

M: 1:1000

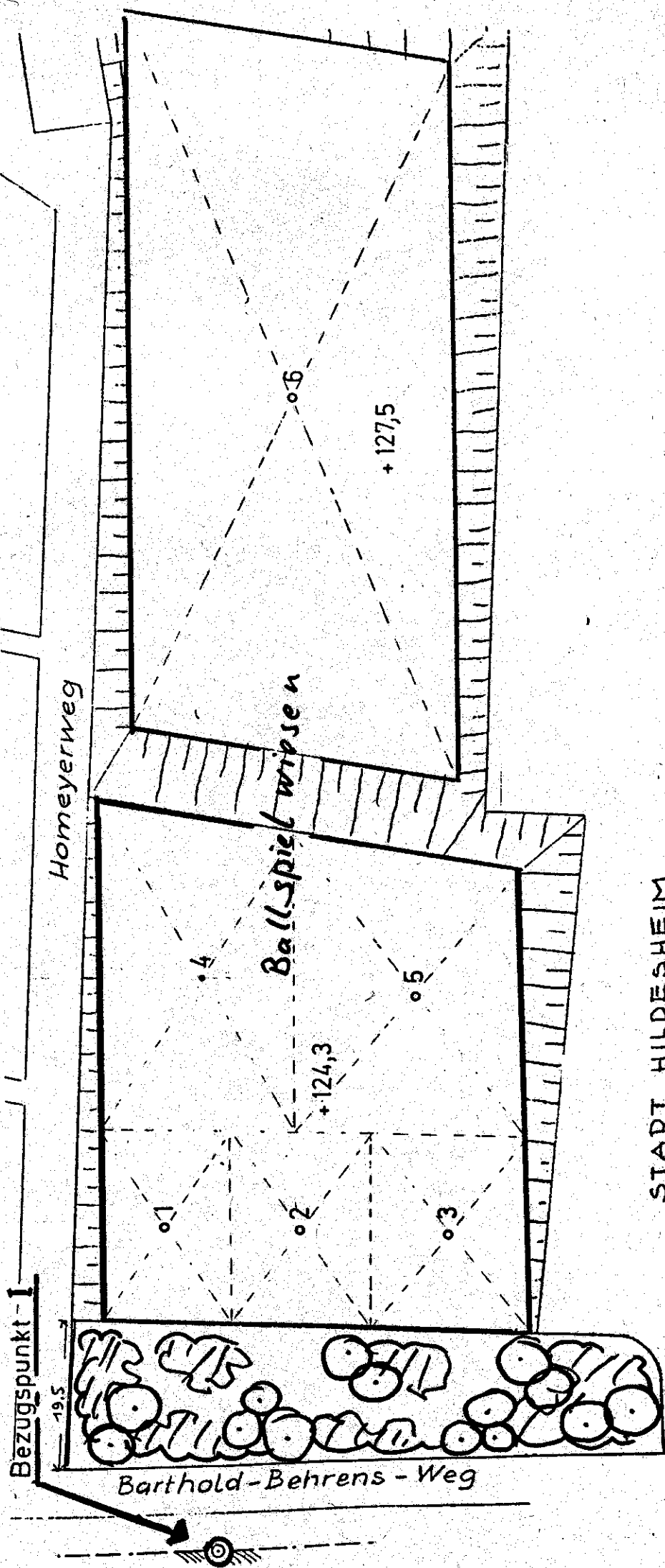
Ermittlung des Beurteilungspegels L_r (DIN 18005 - 5/87)
am Bezugspunkt 1 (sh. Übersichtsplan)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10										
Teil- fläch. Nr.	S_0 m ²	s m	$L_{w''}$ dB	$10 \lg S_0$ dB	L_w dB [4+5]	ΔL_s dB Bild 9	ΔL_z dB B.10,11,14	ΔL_G dB Glei.(23)	L_m dB [6-(7+8+9)]										
<p>Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche</p> <p>Gem. RdErl. d. MU, d. MI, d. MK, d. MS, d. ML u. d. MW v. 19. 11. 1988 — 305-40502/2.2.1 —</p> <p>— Gült. MU 41/41 — (Auszug)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sportanlage</th> <th>Anhaltswerte für den Schalleistungspegel/LWA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Tennisanlage pro Platz</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>2. Fußballplatz 1 Spielfeld (Normalspielfeld)</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>3. Bolzplatz (Größe 40x20 m²)</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>4. Freibad</td> <td>111</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Schalleistungspegel wurde unter nachfolgenden Bedingungen ermittelt:</p> <p>Bolzplatz: Sechsstündiger täglicher Spielbetrieb, von dem zwei Stunden in die Ruhezeit fallen.</p>										Sportanlage	Anhaltswerte für den Schalleistungspegel/LWA	1. Tennisanlage pro Platz	83	2. Fußballplatz 1 Spielfeld (Normalspielfeld)	100	3. Bolzplatz (Größe 40x20 m ²)	93	4. Freibad	111
Sportanlage	Anhaltswerte für den Schalleistungspegel/LWA																		
1. Tennisanlage pro Platz	83																		
2. Fußballplatz 1 Spielfeld (Normalspielfeld)	100																		
3. Bolzplatz (Größe 40x20 m ²)	93																		
4. Freibad	111																		
<p>Korrektur für Ballspielwiese: Geringere Ausstattung sowie Auslastung aufgrund der Größe der Wiese Entnommene halbe Lautstärke</p> <p>$L_w = 93 - 13 \rightarrow 80$</p> <p>Grundlage $\rightarrow 800 \rightarrow 51 \rightarrow 29 \rightarrow 80$</p> <p>$\downarrow$</p>																			
1	419	42,75	51	26,2	77,2	40,2	-	-	37										
2	444	43,25		26,5	77,5	40,5	-	-	37										
3	507	51		27,1	78,1	42,1	-	-	36										
4	1025	74,75		30,1	81,1	46,1	-	-	35										
5	1077	76,75		30,3	81,3	46,3	-	-	35										
6	3945	151		36	87	54	-	-	33										
									43,5										
Ruhezeitzuschlag									6										
									zus. 49,5										
Pegelerhöhung gem. Gleichung (15)																			
Beurteilungspegel L_r : ca. 50 dB (A) am Tage																			

ANLAGE 2

Blatt 2

der Begründung zum Be-
bauungsplan "Klusborg"



STADT HILDESHEIM
Planungsamt

Anlage 3

zur Begründung des Bebauungsplanes HW 152.2 "Klusburg"

Beispielhafte Auswahl heimischer Laubgehölze

Sträucher:

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| - Corylus avellana | Waldhasel |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schwarzdorn, Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose, Heckenrose |
| - Sambucus nigra | Holunderbeere, Schwarzer Holunder |

Mittelhochwüchsige Laubbäume:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |

Hochwüchsige Laubbäume:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fraxinus excelsior | Esche |

Anmerkung:

Obstbäume gelten nicht als heimische Laubgehölze. Gegen die zusätzliche Verwendung von Obstbäumen bestehen hingegen keine Bedenken, solange der festgesetzte Flächenanteil mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt ist.