

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NE 156
ZWISCHEN AM KRÜMPEL UND DETHMARSTRASSE**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Hildesheim, im Bereich der Ortschaft NeuhoF zwischen Dethmarstraße und Am Krümpel. Es umfaßt eine Geländemulde sowie die westlich, südlich und östlich daran gelegene Bebauung.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die bebauten Flächen im Plangebiet dienen vorwiegend dem Wohnen. Einige Grundstücke werden als landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen genutzt. Darüber hinaus ist hier ein Handwerksbetrieb vorhanden.

Die Flächen in der Geländemulde werden überwiegend als Obstwiesen genutzt. Im östlichen Teil der Mulde befindet sich ein Teich, der Teil einer vorhandenen öffentlichen Grünanlage ist.

In der näheren Umgebung sind vor allem Wohngebäude, aber auch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend Privateigentum. Die Flächen im Bereich des Teichs westlich Am Klosterhofs sowie die Parzelle des offenen Bachlaufs gehören der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist der Randbereich der Geländemulde als gemischte Baufläche und ein Teilbereich in der Geländemulde als allgemeine Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

Dementsprechend wird im Randbereich Dorfgebiet und für den übrigen Teil private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünflächen bleiben von ihrer Ausdehnung her geringfügig hinter der Darstellung des Flächennutzungsplans zurück. Die städtebauliche Zielsetzung bleibt jedoch gewahrt.

Da der Flächennutzungsplan hier nicht als parzellenscharf angesehen werden kann, sondern vielmehr nach seinen Grundzügen zu interpretieren ist, die bei dieser Planung unberührt bleiben, entsteht kein Widerspruch zwischen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung. Somit wird auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Regelung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke unter besonderer Berücksichtigung der zwischen Am Krümpel und Dethmarstraße gelegenen, ortsbildprägenden Geländemulde als charakteristisches Landschaftselement.

Dabei ist auch den Belangen des Naturschutzes hinsichtlich der Sicherung der ökologisch bedeutsamen Obstwiesen sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, soweit dies nicht mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes und der daraus resultierenden Baufreiheit kollidiert. Das heißt, dem Naturschutz soll nur dort Vorrang eingeräumt werden, wo sich eine neue Bebauung nicht harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen würde. Bestehende Baulücken sollen weiterhin gefüllt werden können. Und sinnvolle Ergänzungen der Bebauung sollen ermöglicht werden.

Darüber hinaus sollen vorhandene landwirtschaftliche Betriebe und Handwerksbetriebe nicht in unzumutbarer Weise in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt werden. Diesbezüglich ist also hinsichtlich künftiger Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer gerechten Abwägung zwischen Naturschutz und wirtschaftlichen Belangen ein Kompromiß zu finden, der zumindest die Existenzfähigkeit der vorhandenen Betriebe sichert.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Beiderseits der Dethmarstraße befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Um die in diesem Bereich vorhandene bauliche Struktur zu wahren und die vorhandenen Betriebe keiner Beschränkung zu unterwerfen, wird für das Gebiet nördlich der Dethmarstraße und östlich der Straße Am Hafersiek Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Für den Bereich Am Krümpel/Ecke Am Klosterhofe wird dem Bestand entsprechend ebenfalls Dorfgebiet aber hier unter Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene höhere bauliche Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Für beide Dorfgebietsflächen wird einheitlich zu den Straßen hin eine überbaubare Grundstücksfläche von 15 m Tiefe mit einer Zahl von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt, während für die dahinter gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen nur ein Vollgeschoß zugelassen wird. Damit wird einerseits der bestehenden baulichen Struktur des Gebiets Rechnung getragen und andererseits wird damit sichergestellt, daß die Geländemulde nicht durch zu hohe Bebauung in unmittelbarer Nähe zu den Obstgärten in ihrem Erscheinungsbild unverträglich beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen erfordern von den landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnnutzung gegenseitige Rücksichtnahme. Es muß daher seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, daß die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat. Andererseits sind die Wohngrundstücke durch die vorhandene Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Jeder, der hier ein Wohnhaus gebaut oder erworben hat, tut dies in Kenntnis der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Betriebsflächen und kann daher nicht verlangen, von jeglichen Immissionen aus der Landwirtschaft verschont zu bleiben.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem Bestand entsprechend wird in dem Dorfgebiet die offene Bauweise festgesetzt. Mit Festsetzung einer anderen Bauweise würde der notwendigen Berücksichtigung des dörflich geprägten Ortsbildes nicht in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich im wesentlichen am baulichen Bestand und an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, von denen sie einen angemessenen Abstand halten. Der vorhandenen Struktur entsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Regeltiefe von 15 m für die zweigeschossige Bebauung begrenzt, während für eingeschossige Bebauung wie bisher auch die hinteren Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Vorhandene Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, die ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen, genießen Bestandsschutz. Sollten solche Gebäude abgebrochen oder auf andere Weise zerstört werden, so müßte eine Neubebauung unter Berücksichtigung der hier festgesetzten Baugrenzen erfolgen. Das heißt z. B., daß für Gebäude, die heute unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche stehen, ein Ersatzbau nur mit

einem Grenzabstand von 3 bzw. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig wäre. Diese Konsequenz ist im Sinne einer Erhaltung des dörflich geprägten Ortsbildes unvermeidbar, da zweigeschossige Gebäude, wie sie in der heute üblichen Art errichtet werden, den dörflichen Charakter erheblich stören würden, wenn sie zu nah an öffentlichen Verkehrsflächen stehen. Treten solche Gebäude aber um 3 bis 5 m zurück, so ist ihre Erscheinung wesentlich weniger dominant und damit auch die Beeinflussung des Ortsbildes wesentlich geringer, da sie nicht zu unmittelbar in das Blickfeld des Betrachters rücken.

Für die denkmalgeschützte Hofanlage Dethmarstraße 18 werden auf Anregung der oberen Denkmalschutzbehörde die Baugrenzen so gezogen, daß eine langfristige Erhaltung der Gebäude in jedem Fall möglich ist. Da hier aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes nicht in gleichem Maße die Gefahr einer künftigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Neubaumaßnahmen besteht, ist es zu vertreten, für dieses Grundstück Festsetzungen zu treffen, die von der Systematik für den Gesamtbereich abweichen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wirken in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel gestalterisch negativ. Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO werden daher Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziff. 1). Damit wird auch gewährleistet, daß vor einer Garage noch genügend Platz für das Abstellen eines Zweitwagens bleibt, falls innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zeitweise nicht mehr genügend Parkraum besteht.

3.3 Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung und von Bäumen

Um den durch viel Grün aufgelockerten dörflichen Charakter im Plangebiet zu erhalten und im Sinne des Naturschutzes einen Ausgleich für mögliche Neubebauung sicherstellen zu können, wird festgesetzt, daß innerhalb der Baugebiete je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittel- oder hochwüchsiger heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist (textliche Festsetzung Ziff. 2). Eine beispielhafte Auswahl solcher Bäume kann der Anlage 1 zu dieser Begründung entnommen werden. Bereits vorhandene Bäume, die den festgesetzten Arten entsprechen, werden auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung hinterliegender Bebauung erfolgt ggf. über private Zuwegung.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in ausreichendem Maß Parkmöglichkeiten vorhanden. Private Stellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalisationsnetz. Zur Sicherung eines vorhandenen Regenwasserkanales wird in zwei Teilbereichen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hildesheim festgesetzt.

3.5 Spielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist am Feuerwehrgerätehaus vorhanden. Ein weiterer Spielplatz befindet sich an der Anton-Grebe-Straße. Beide Spielplätze sind auf einem Weg von weniger als 400 m von allen Baugrundstücken im Planbereich erreichbar. Des weiteren ist ein Kinderspielplatz im rechtsverbindlichen Bebauungsplan NE 140 "Klingenbergstraße" festgesetzt. Den Anforderungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze kann damit entsprochen werden.

3.6 Öffentliche Grünflächen

Der Bereich um den Teich westlich der Straße Am Klosterhofe wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Hiermit wird die Funktion dieser Fläche zur innerörtlichen Naherholung gesichert.

3.7 Private Grünflächen

Die Grünflächen im Taleinschnitt, die außerhalb der festgesetzten Baugebiete liegen, werden ihrer bestehenden Nutzung entsprechend als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstgärten" festgesetzt (textl. Festsetzungen Ziff. 3). Die Obstgärten dienen ausschließlich dem Anbau von Obstgehölzen auf Dauergrünland. Der vorhandene Charakter dieser Grünflächen, die in dieser Art für Neuhoof besondere Bedeutung als typisches Element der historischen Siedlungsstruktur haben, soll damit erhalten werden. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung die Funktion der Obstbaumwiesen als Brut-, Nahrungs- und Überwinterungshabitat für Vögel und Insekten gesichert.

Auf die Festsetzung einer Mindestanzahl von Obstbäumen wird bewußt verzichtet, da dies im Sinne der Planzielsetzung nicht entscheidend ist. Zudem ergäbe sich die Schwierigkeit, daß beispielsweise hochstämmige Süßkirschen in unbeschnittener Form ein Vielfaches von dem Platz benötigen, den ein Apfelbaum im Erwerbsobstbau braucht. Während ein starkwüchsiger, hochstämmiger Pflaumenbaum eine Fläche von 100 qm angemessen ausfüllen kann, würde ein schwachwüchsiger Birnbaumkurzstamm auf der gleichen Fläche geradezu armselig wirken. Die Frage der Anzahl der Bäume ist daher in entscheidendem Maße abhängig von der Wuchserwartung.

Im Sinne der Festsetzung wird zwar mindestens etwa je 100 qm ein Obstbaum vorhanden sein müssen, bei schwachwüchsigen Bäumen wird die Mindestanzahl dagegen deutlich höher liegen, um die ausgeübte Nutzung als Obstgarten bezeichnen zu können. Darüber hinaus werden die Bäume weitestgehend gleichmäßig verteilt auf dem betreffenden Grundstück stehen müssen, denn eine Spielwiese mit Randbepflanzung aus Spalierobstbäumen wäre als Extremfall in keiner Weise mit der Festsetzung vereinbar. Entscheidend für die Frage der Bepflanzung ist daher letztlich, ob es sich tatsächlich um einen Obstgarten handelt oder nur um einen Garten mit Obstbäumen, der also nicht der Festsetzung entsprechen würde.

Die Festsetzung als Dauergrünland erfolgt im Sinne des Naturschutzes und hat zur Konsequenz, daß ein Umbruch auch zum Zwecke der Neueinsaat nicht zulässig ist. Die Haltung von Schafen oder anderen Weidetieren ist möglich, soweit dadurch keine Belästigungen oder Störungen auftreten, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (allgemeine Voraussetzungen gem. § 15 BauNVO). Bei Nutzung des Grünlandes als Weide sind aber in jedem Fall für den Erhalt der Obstbäume geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

3.8 Wasserflächen

Der im östlichen Teil des Plangebietes vorhandene Teich wird als Wasserfläche festgesetzt.

Der Graben, der die Sohle der Geländemulde durchzieht und das Oberflächenwasser der Hänge aufnimmt, wird seiner Zweckbestimmung entsprechend als Wasserfläche festgesetzt. Die gesamte Fläche des Grabens wird jedoch nur in sehr seltenen Fällen mit Wasser ausgefüllt sein.

3.9 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.

3.9.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 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. Die hier festgesetzten Maße haben sich auch in anderen Teilen des Stadtgebiets selbst bei hängigem Gelände bewährt.

3.9.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 10 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 13 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zwischen der Oberkante der Firstabdeckung und der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche zu messen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ist geboten, da allein mit der Begrenzung von Traufhöhen und Dachneigung noch nicht sichergestellt wäre, daß neue Gebäude nicht die vorhandenen wesentlich überragen. Die gewählten Maße orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand und ermöglichen ohne Schwierigkeiten, auch Neubebauung in der heute üblichen Weise. Bei Gebäuden, die lediglich unter dem Gesichtspunkt der Profitmaximierung gebaut würden, wären aber wesentlich größere Firsthöhen denkbar. Um eine angemessene Einfügung neuer Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen zu können, ist es also unverzichtbar, die Firsthöhen zu begrenzen.

3.9.3 Dachform

Im Planbereich sind fast ausschließlich Satteldächer vorhanden. Lediglich ein Gebäude ist mit einem Mansarddach versehen. Dies ist jedoch nicht prägend für das Gebiet. Die Dachneigungen liegen zwischen ca. 30 und 50°. Wobei steile und flachere Dächer in etwa gleichmäßiger Verteilung auftreten. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 50° zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3). Die Spannbreite zulässiger Dachneigungen von 20° ist zwar relativ hoch, so daß durchaus zwei sehr unterschiedliche Gebäude nebeneinander errichtet werden könnten, dies entspricht aber der vorhandenen Heterogenität der Bebauung.

Im Sinne einer Berücksichtigung der traditionellen regionaltypischen Bauform und der Erhaltung des historischen Charakters wäre es angebracht, nur steile Dachneigungen von etwa 40 - 50° zuzulassen. Damit würde jedoch der größte Teil der baulichen Entwicklung der letzten 30 Jahre ignoriert und die Belange der Landwirtschaft würden vollkommen unzureichend berücksichtigt. In Anbetracht dessen, daß landwirtschaftliche Betriebsgebäude heute nach rein ökonomischen Gesichtspunkten teilweise mit lediglich 15° Dachneigung errichtet würden, ist eine Mindestdachneigung von 30° im Sinne einer gerechten Abwägung gerade noch vertretbar.

3.9.4 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche sind der überwiegend vorhandenen Erscheinungsform und der regionaltypischen Bauweise entsprechend nur naturrote nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zulässig. Die einzelnen Elemente der Dacheindeckung dürfen eine Größe von 0,2 qm nicht überschreiten. Ausgenommen sind Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4). Die Größenbeschränkung der Elemente dient dazu, im Extremfall großflächige rotlackierte Materialien wie Well- oder Trapezblech auszuschließen. Dies ist erforderlich, da solche Dacheindeckungen absolut ortsuntypisch und störend wären. Die Einschränkung für Teile, die der Energiegewinnung dienen, ist hingegen geboten, da der Energieeinsparung und damit dem Umweltschutz in diesem doch relativ heterogenen Gebiet letztlich die größere Bedeutung gegenüber der Gestaltung einzuräumen ist.

3.9.5 Einfriedungen

An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Einfriedung ausschließlich 0,80 bis 1,20 m hohe transparente Holzzäune mit senkrechten Latten sowie in Verbindung damit auch gemauerte Pfosten bis 1,30 m Höhe und Sockelmauern in Mauerwerk bis 0,30 m Höhe zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich bis zu 1,30 m hohe Drahtzäune zulässig (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5).

Die traditionell regionaltypische Einfriedungsart ist der Staketenzaun. Dementsprechend werden zur Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen transparente Holzzäune mit senkrechten Latten festgesetzt, um damit etwas von dem dörflichen Charakter erhalten zu können. Ortsfremde und unpassende Einfriedungen wie z. B. Lamellenzäune oder Jägerzäune werden damit bewußt ausgeschlossen. Gegen freiwachsende oder geschnittene Hecken, die ggf. als Sichtschutz hinter den Zäunen gepflanzt werden, bestehen keine Bedenken. Um einen Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen zu können und um für dauerhafte Verankerungen von Zäunen und Toren in angemessenem Rahmen unterschiedliche Möglichkeiten bieten zu können, werden in Verbindung mit den Holzzäunen auch Sockelmauern und gemauerte Pfosten zugelassen.

An den übrigen Grundstücksgrenzen werden nur Drahtzäune zugelassen, um die Talandschaft möglichst erkennbar zu halten. Da Drahtzäune - abgesehen von Glaswänden - die größte Transparenz aufweisen, sind sie im Sinne der Erhaltung der Erlebbarkeit des Landschaftsbildes die einzig denkbare Einfriedungsart. Im Bereich der Baugrundstücke kann durch Hecken ein Schutz vor unerwünschten Einblicken geschaffen werden. Diese Möglichkeit soll den Bewohnern nicht genommen werden, da ein gewisser Anspruch an Intimität im wohnungsbezogenen Gartenbereich berücksichtigt werden sollte. Im Bereich der Obstgärten hingegen ist die Anpflanzung von Hecken durch die textliche Festsetzung Ziff. 3 ausgeschlossen. Damit ist hier die Erlebbarkeit der Talniederung in ihrer Gesamtheit soweit wie es den Umständen entsprechend möglich ist, gesichert.

3.9.6 Bauliche Anlagen in Obstgärten

Um den Charakter der Obstgärten bewahren zu können, ist es geboten, hier bauliche Anlagen unter Ausnahme von Einfriedungen auszuschließen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6). Da alle Grundstücke, die hier als Obstgärten festgesetzt sind, Teil von Baugrundstücken im Planbereich sind oder eigentumsrechtlich mit diesen verbunden sind, ist es nicht erforderlich, hier Bewirtschaftungslauben zuzulassen. Selbst Geräteschuppen, die im Innenbereich bis zu einer Größe von 15 m³ genehmigungsfrei wären, werden hier bewußt ausgeschlossen, da sie das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Für Unterstellmöglichkeiten für Bewirtschaftungsgeräte besteht innerhalb der angrenzenden Baugebiete ausreichend Raum.

3.9.7 Aufschüttungen

Um das Landschaftsbild weitestgehend zu bewahren, ist es erforderlich, unangemessene Veränderungen der Topographie zu vermeiden. In den festgesetzten Obstgärten werden daher Aufschüttungen ausgeschlossen. In den festgesetzten Baugebieten sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Hiervon ausgenommen werden notwendige Angleichungen des Geländeniveaus im Bereich zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, um bei größeren Gebäuden eine angemessene Anpassung an das natürliche Gelände ermöglichen zu können (örtliche Bauvorschrift Ziff. 7).

3.9.8 Vorgärten

Zur Erhaltung der Wohnumfeldqualität und des dörflichen Charakters ist es erforderlich, die Hausvorgärten langfristig zu sichern. Die nicht überbauten Grundstückstreifen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Vorderfront der Gebäude sind daher mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten als dauerhaft angelegte Grünflächen zu gestalten (örtliche Bauvorschrift Ziff. 8).

3.10 Nachrichtliche Übernahme

Die Hofanlage Dethmarstraße 18 ist ein Baudenkmal gem. § 3 Abs. 3 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird der Hof demgemäß als denkmalgeschützte Gesamtanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Da sich die Planung weitestgehend an den vorhandenen Nutzungen orientiert, werden mögliche negative Auswirkungen auf die Umwelt eher marginal sein. Der Bebauungsplan stellt aber sicher, daß die gegebenen Umweltqualitäten auch langfristig weitestgehend erhalten bleiben.

Mit diesem Bebauungsplan werden künftige Vorhaben nach der Bau-nutzungsverordnung von 1990 zu beurteilen sein. Damit wird über die Bestimmung zur Ermittlung der Grundflächenzahl das Maß der Versiegelung auf den Baugrundstücken begrenzt.

Durch die Festsetzung der Obstgärten und der öffentlichen Grünfläche sowie die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen wird die Durchgrünung des Gebietes gesichert.

Der Bebauungsplan leistet damit im Vergleich zur bestehenden Rechtslage insgesamt einen positiven Beitrag für die Umwelt. Im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz wird mit diesem Bebauungsplan abschließend über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entschieden.

5. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet wurden bisher vorwiegend zu Wohnzwecken, daneben auch von landwirtschaftlichen Betrieben sowie von einer Dachdeckerei und im übrigen nur gärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Für den Vermögenshaushalt entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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

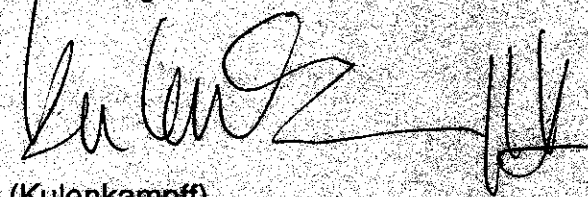
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20.01.1992
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	09.06.1992 - 03.07.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.09.1992 - 13.11.1992
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.06.1993 - 09.07.1993

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

Hildesheim, den 06.09.1993

Im Auftrage



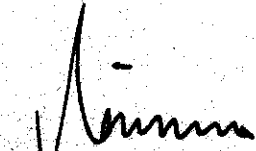
(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15. Nov. 1993 beschlossen.

Hildesheim, den 25. Nov. 1993



(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Buerstedde)
Oberstadtdirektor

Anlage 1 zur Begründung des Bepflanzungsplans NE 156

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBBÄUME

Mittelhochwüchsige Laubbäume:

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

Vogelbeere, Eberesche
Hainbuche
Feldahorn
Mahlbeere
Traubenkirsche

Hochwüchsige Laubbäume:

- Quercus robur
- Tilia cordata
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fraxinus excelsior
- Fagus sylvatica

Stieleiche
Winterlinde
Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Rotbuche