

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN SO 236  
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT SO 236  
UNTER DEM LERCHENBERG**

**1. Allgemeines**

**1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim am südöstlichen Rand der Ortschaft Sorsum.

**1.2 Vorhandene Nutzung**

Der überwiegende Teil der Fläche im Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Auf einer Teilfläche befinden sich am Rand der vorhandenen Wohnbebauung im mittleren Bereich des Plangebiets einige Nutzgärten.

In der Nachbarschaft liegt nördlich die Grundschule Sorsum, westlich reine Wohnbebauung und südwestlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Süden und Osten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

**1.3 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Flächen ist Eigentum der Klosterkammer Hannover. Die Grundstücke südlich der Straße Am Wellenbach sind Privateigentum.

**1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich der Straße Am Wellenbach ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bereich nördlich der Straße Am Wellenbach, in dem reines Wohngebiet festgesetzt wird, ist somit unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Südlich der Straße Am Wellenbach wird am Rand der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft ein Streifen von 35 m Tiefe als Wohngebiet festgesetzt, da die Erschließung von Baugrundstücken auf beiden Seiten der Straße im Sinne der Bereitstellung preiswerten Baulands vorteilhafter ist und aus städtebaulicher Sicht hier eine Abrundung des Ortsrandes erreicht werden kann. Da die Abweichung relativ geringfügig ist und der Flächennutzungsplan hier auch nicht als parzellenscharf anzusehen ist, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Flächennutzungsplandarstellung bleibt somit gewahrt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird also auch diesbezüglich entsprochen.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist es, in Sorsum Wohnbauland in möglichst ruhiger Lage zur Verfügung zu stellen. Das geplante Gebiet soll die Voraussetzungen für eine angemessene Weiterentwicklung und Abrundung der bestehenden Wohnbauflächen schaffen.

Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters der Ortschaft und der Eigenart der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets sollen nur eingeschossige Gebäude in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zugelassen werden. In diesem Sinne ist auch die städtebauliche Dichte in Hinblick auf die Ausnutzungsziffern angemessen zu begrenzen.

Das Baugebiet soll durch Grünflächen und offene Gräben strukturiert und aufgelockert werden. Durch Festsetzungen zur Bepflanzung am künftigen Ortsrand soll die Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der Nutzung**

Da das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird hier als Art der Nutzung überwiegend reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um in beschränktem Umfang auch andere Nutzungen zulassen zu können, wird an der Südseite der Straße Am Wellenbach allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit wird gleichzeitig auf den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb Rücksicht genommen.

Im Sinne des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muß aber auch seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, daß die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat. Andererseits sind die Wohngrundstücke durch die vorhandene Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet.

Jeder, der auf diesen Grundstücken baut, tut dies in Kenntnis der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und kann daher nicht verlangen, von jeglichen Immissionen von seiten der Landwirtschaft verschont zu bleiben. D. h. 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 i. S. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. "erhebliche Nachteile" durch schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSch) eintreten.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse sowie das Maß der Nutzung entsprechen im wesentlichen der benachbarten Bebauung. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO, um die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung angemessenen Rahmen zu halten.

Um den städtebaulich gewünschten Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet sicherzustellen und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im reinen Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Um in begrenztem Umfang auch andere Wohnformen zu ermöglichen, werden im allgemeinen Wohngebiet bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung wird offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3 m. Dem Flächenzuschnitt und der Himmelsrichtung entsprechend wird für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Regeltiefe von 15 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, daß die Bereiche, in denen sich künftig sinnvollerweise nur Hausgärten befinden sollten, von der Bebauung fregehalten werden.

### **3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um sicherstellen zu können, daß Garagen, größere Stellplatzanlagen 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 ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 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 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 nur an Seitenwänden und Rückwänden von Garagen Gebrauch gemacht werden. Von dieser Kann-Vorschrift soll nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 3). Die Abstandsflächen sind dabei bis auf eine angemessene Zufahrtsbreite zu begrünen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 4). 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 Ziff. 4 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 Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

#### **3.5.1 Traufhöhe**

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m (örtliche Bauvorschrift Ziff. 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 4 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Das Ziel, ein homogenes Baugebiet zu schaffen, könnte dadurch unterlaufen werden, daß durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschoß höheren Hauses entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 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 9 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2).

### 3.5.3 Drempel

Drempel ermöglichen einen besseren 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 begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 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 bis 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.

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.

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.

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.

### 3.5.5 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der regional typischen Bauweise entsprechend naturrote, nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5 Satz 1). In der näheren Umgebung des Baugebiets sind auch dunkle Dächer vorhanden. Diese können jedoch nicht als Maßstab gelten, da der Einfügung in das Landschaftsbild und der traditionell regionaltypischen Bauweise eine höhere Bedeutung beizumessen ist.

Um ökologische Bauformen nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Orts- und Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 5 Satz 2 werden im Sinne des Umweltschutzes 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 kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, wird für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

### **3.5.6 Dachgestaltung**

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6 Satz 1). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortsgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können.

### **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, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. 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 0,8 m hohe sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, daß die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

### **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.

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 Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kann der westliche Teil der Parkanlage so gestaltet werden, daß sich hier Regenwasser für kurze Zeit aufstauen und dann langsam wieder abfließen kann.

Für die notwendigen Container zur Sammlung von Altglas, Altpapier und Altkleider wird innerhalb des Baugebiets an der Straße Am Wellenbach ein Standort für die Recycling-Container festgesetzt, der für die Bürger zu Fuß oder mit Pkw und auch für die Sammelfahrzeuge gut erreichbar ist.

Die 4,5 m breiten Stichwege können nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden, da hier keine Wendemöglichkeiten bestehen. Die Anwohner werden daher ihre Müllbehälter selbst bis an den 5,5 m breiten befahrbaren Wohnweg bringen müssen. Die maximale Entfernung beträgt hierbei nur 30 m, so daß dies durchaus als zumutbar anzusehen ist.

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 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz zur Brandbekämpfung soll im Plangebiet aus dem Trinkwasserleitungsnetz gedeckt werden. Die Dimensionierung der Leitungen erfolgt nach den Vorgaben der betreffenden Regelwerke, die sicherstellen, daß stets hygienisch einwandfreies Trinkwasser zur Verfügung steht. Es ist danach erforderlich, daß im Versorgungsnetz keine Orte mit Ruhewasserzonen entstehen, in denen eine Verkeimung des Trinkwassers erfolgen könnte. Der Leitungsquerschnitt ist also auf den Verbrauch abzustimmen, den die Wohnbevölkerung ständig haben wird. Für die Bekämpfung größerer Brände reicht diese Wassermenge jedoch nicht in jedem Fall aus.

Es muß daher gewährleistet sein, daß die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

Gem. § 69 a NBauO werden im Bereich dieses Bebauungsplans unter bestimmten Voraussetzungen Wohngebäude auch ohne Baugenehmigung errichtet werden können. Daher wird ein Hinweis bezüglich des Brandschutzes in den Plan aufgenommen, um sicherstellen zu können, daß der Bauherr und der Entwurfsverfasser Kenntnis von den entsprechenden Anforderungen erlangen.

### **3.8 Spielplätze**

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser ist von allen künftigen 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.

Der in diesem Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz ermöglicht eine nutzbare Spielplatzfläche von ca. 1.300 qm. Damit wird sowohl der aus der Planung resultierende Neubedarf als auch ein Teil des bisher bestehenden Defizits an Spielplatzfläche in diesem Spielbezirk gedeckt.

### **3.9 Öffentliche Grünfläche**

Im mittleren Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Durch entsprechende Geländemodellierungen kann diese Fläche im westlichen Teil gleichzeitig die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens erhalten. Die Erholungsfunktion dieser Anlage wird aufgrund der relativ kleinen Fläche recht begrenzt bleiben. Das kann aber in diesem Fall hingenommen werden, weil die Parkanlage für dieses Baugebiet zur wohnungsnahen Erholung nicht unbedingt erforderlich ist. Die Wohnumfeldqualität erfährt aber mit dieser Anlage eine Aufwertung und darüberhinaus kann mit dieser Anlage gleichzeitig ein Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

### **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.

Am Rand des Baugebiets werden diese Anpflanzungen als 5 m breiter Pflanzstreifen entlang des Koppelweges sowie am Südrand des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt (textl. Festsetzungen Ziff. 6 Satz 3).

Weitere Anpflanzungen auf künftigen Baugrundstücken werden nicht lokalisiert, um den Eigentümern freie Gestaltungsmöglichkeiten an die Hand zu geben. In diesem Sinne wird über eine textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Danach ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittel- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textl. Festsetzung Ziff. 6 Satz 1).

Mit der Anpflanzung dorftypischer hochwüchsiger Laubbäume (siehe Anlage 1) an einzelnen Stellen innerhalb des Baugebiets wird ein Element dörflicher Struktur in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Obstbaumreihe am Ostrand des Plangebiets wird ein regionaltypisches Landschaftselement aufgenommen.

### **3.11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Der südlich der Straße Am Wellenbach gelegene Graben, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist, wird seiner bestehenden Funktion entsprechend als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Je Baugrundstück wird nur eine Überfahrt mit einer Breite bis zu maximal 3 m zugelassen. Die Überfahrt ist gleichzeitig als Zugang zu benutzen. Damit wird im Sinne des Naturschutzes sichergestellt, daß möglichst wenig Grabenfläche überbaut wird (textl. Festsetzung Ziff. 5).



Der in diesem Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz ermöglicht eine nutzbare Spielplatzfläche von ca. 1.300 qm. Damit wird sowohl der aus der Planung resultierende Neubedarf als auch ein Teil des bisher bestehenden Defizits an Spielplatzfläche in diesem Spielbezirk gedeckt.

### **3.9 Öffentliche Grünfläche**

Im mittleren Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Durch entsprechende Geländemodellierungen kann diese Fläche im westlichen Teil gleichzeitig die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens erhalten. Die Erholungsfunktion dieser Anlage wird aufgrund der relativ kleinen Fläche recht begrenzt bleiben. Das kann aber in diesem Fall hingenommen werden, weil die Parkanlage für dieses Baugebiet zur wohnungsnahen Erholung nicht unbedingt erforderlich ist. Die Wohnumfeldqualität erfährt aber mit dieser Anlage eine Aufwertung und darüberhinaus kann mit dieser Anlage gleichzeitig ein Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

### **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.

Am Rand des Baugebiets werden diese Anpflanzungen als 5 m breiter Pflanzstreifen entlang des Koppelweges sowie am Südrand des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt (textl. Festsetzungen Ziff. 6 Satz 3).

Weitere Anpflanzungen auf künftigen Baugrundstücken werden nicht lokalisiert, um den Eigentümern freie Gestaltungsmöglichkeiten an die Hand zu geben. In diesem Sinne wird über eine textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Danach ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittel- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textl. Festsetzung Ziff. 6 Satz 1).

Mit der Anpflanzung dorftypischer hochwüchsiger Laubbäume (siehe Anlage 1) an einzelnen Stellen innerhalb des Baugebiets wird ein Element dörflicher Struktur in den Bebauungsplan übernommen. Mit der Obstbaumreihe am Ostrand des Plangebiets wird ein regionaltypisches Landschaftselement aufgenommen.

### **3.11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Der südlich der Straße Am Wellenbach gelegene Graben, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist, wird seiner bestehenden Funktion entsprechend als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Je Baugrundstück wird nur eine Überfahrt mit einer Breite bis zu maximal 3 m zugelassen. Die Überfahrt ist gleichzeitig als Zugang zu benutzen. Damit wird im Sinne des Naturschutzes sichergestellt, daß möglichst wenig Grabenfläche überbaut wird (textl. Festsetzung Ziff. 5).

Der Graben im mittleren Teil des Planbereichs wird nicht explizit festgesetzt, da solche Flächen auch Bestandteil öffentlicher Grünflächen sein können und die Festsetzung somit nicht im Widerspruch zum Verbleib des Gewässers steht. Für Veränderungen des Grabenverlaufs, die möglicherweise in Zusammenhang mit der Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen durchgeführt werden sollen, wäre zu gegebener Zeit ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchzuführen.

Am Ostrand des Plangebiets wird der vorhandene Graben einschließlich einer 5 m breiten Fläche des angrenzenden Ackers als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Der 5 m breite Randstreifen soll als Grasfläche dazu dienen, bei starken Regenfällen abschwemmenden Ackerboden aufzuhalten und damit den Graben vor allzu schneller Verlandung zu schützen. Innerhalb dieser Flächen sind Ackerzufahrten zulässig, soweit sie zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich sind. Die vorhandenen Zufahrten können erhalten bleiben. Im Rahmen der Unterhaltungspflicht ist von dem Eigentümer oder Nutzer der angrenzenden Fläche sicherzustellen, daß das Abschwemmen von Ackerboden über die Zufahrten auf den angrenzenden Wirtschaftsweg hin soweit wie möglich vermieden werden kann.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Planbereich werden derzeit ca. 2,7 ha als Ackerflächen und 0,7 ha als Gartenland genutzt. Die Gärten sind als relativ kleine Parzellen unterschiedlicher Größe verpachtet und dienen vorwiegend dem Gemüseanbau. Die restlichen Flächen bestehen aus Gräben einer Verkehrsfläche und einem Wirtschaftsweg, die weitestgehend unverändert in den Plan übernommen werden.

Mit Realisierung der Planung werden das Grünvolumen und die ökologische Vielfalt langfristig zunehmen. Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen am Rand des Plangebiets sichergestellt. Als unvermeidlicher Eingriff in den Naturhaushalt bleibt die Versiegelung durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und die baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken.

Eine Vorschrift gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO zur Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken kommt hier aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht in Betracht, wie in dem Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Billib und Partner vom Februar 1993 über die Durchführbarkeit und Zulässigkeit flächenhafter Versickerung von Regenwasser im Stadtgebiet von Hildesheim festgestellt wurde.

Mit der relativ geringen Grundflächenzahl von 0,3 und der Vorschrift zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen, Carports und Garagen wird der Grad der zulässigen Versiegelung soweit begrenzt, wie dies unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen eines Wohngebiets und der Untergrundverhältnisse möglich ist.

Für die aus den unvermeidlichen Versiegelungen resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt dienen die Bepflanzung eines 5 m breiten Streifens am Rand des Plangebiets, die Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses die künftige Begrünung der festgesetzten öffentlichen Parkanlage und des Kinderspielplatzes als Ausgleich.

## **5. Altlasten**

Die Flächen im Planbereich wurden bisher ausschließlich gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Es besteht daher kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt entstehen Kosten in Verbindung mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen, des Containerstandorts und dem Bau der Kanalisation. Diese Kosten können zum überwiegenden Teil durch Erschließungsbeiträge und Kanalbenutzungsabgaben gedeckt werden. Zur Vermeidung hoher Zwischenfinanzierungskosten wird angestrebt, mit den beiden derzeitigen Eigentümern Ablösungsverträge abzuschließen.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **8. Verfahren**

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.12.1994
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	06.02.1995 - 03.03.1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	05.09.1995 - 23.10.1995
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.07.1996 - 12.08.1996

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


Hildesheim, 09.09.1996

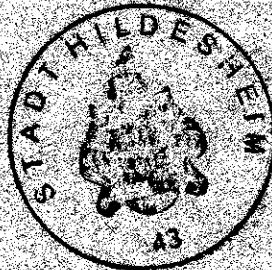
Im Auftrage

  
(Kuleh Kampf)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 04.11.1996 beschlossen.

Hildesheim, den 12.10.1998

  
(Machens)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor

## **Anlage 1**

### **zur Begründung des Bebauungsplans SO 236 "Unter dem Lerchenberg"**

#### **BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE**

##### **Schnittheckenpflanzen:**

Besonders geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei sehr schmalen Pflanzstreifen.

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

##### **Immergrüne Laubsträucher:**

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

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

##### **Heimische Laubsträucher:**

Besonders geeignete Großsträucher zur Anpflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen.

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| - Cornus mas         | Kornelkirsche         |
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel      |
| - Corylus avellana   | Waldhasel             |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn              |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche         |
| - Prunus spinosa     | Schwarzdorn, Schlehe  |
| - Rosa canina        | Hundsrose, Heckenrose |
| - Sabucus nigra      | Schwarzer Holunder    |

**Mittelhochwüchsige heimische Laubbäume:**

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

Feldahorn  
Hainbuche  
Traubenkirsche  
Mehlbeere  
Vogelbeere, Eberesche

**Hochwüchsige heimische Laubbäume:**

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

Spitzahorn  
Bergahorn  
Rotbuche  
Esche  
Stieleiche  
Winterlinde  
Sommerlinde

**Dorftypische hochwüchsige Laubbäume:**

- *Aesculus hippocastanum*
- *Juglans regia*
- *Quercus robur*
- *Tilia cordata*

Roßkastanie  
Walnuß  
Stieleiche  
Winterlinde

**Anmerkungen:**

Vogelbeere und Stieleiche sind die beiden heimischen Baumarten, von denen die meisten Tierarten profitieren können.

Von der Anpflanzung von Koniferen (Fichten, Tannen, Lebensbäume, Wacholder, etc.) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.