



Stadt Hildesheim

Begründung zum Bebauungsplan NE 68 „Großer Kamp“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Gemäß § 13b BauGB können bis zum 31.12.2019 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an in Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Bestimmungen des § 13 a BauGB, wonach nach Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, sind entsprechend anzuwenden.

Die Flächenbilanz für das Bebauungsplangebiet fällt wie folgt aus:

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Wohnbaulandfläche (Baugrundstücke) | 16.945 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 3.401 m ² |
| Fuß- und Radwegefläche | 293 m ² |
| Unterhaltungswegeflächen | 332 m ² |
| Versorgungsflächen | 130 m ² |
| <u>Öffentliche Grünflächen</u> | <u>4.376 m²</u> |

Zusammen 25.477 m²

Die maßgebliche zu berechnende Grundfläche gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 BauGB beträgt 0,3 (Grundflächenzahl aus dem Bebauungsplan) x 16.945 m² (Fläche Baugrundstücke), also 5.083,5 m². Dieser Wert liegt unterhalb der gemäß § 13 b BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 m². Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB zulässig. Somit wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a BauGB aufzustellen. Ein Umweltbericht mit grünordnerischer Bilanzierung ist dieser Begründung als Anlage dennoch beigelegt, obwohl dieser im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich wäre.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim am südlichen Rand des Siedlungsgebiets Waldquelle auf einer Fläche, die bereits zur Ortschaft Neuhoof gehört.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Planbereich wurden bis zum Jahr 2009 als Kleingärten genutzt und seinerzeit zur Vorbereitung einer Bebauung bereits geräumt.

Nördlich befindet sich ein reines Wohngebiet, das in den 30er Jahren als Kleinsiedlungsgebiet entstanden ist und ausschließlich mit Reihenhäusern und Doppelhäusern bebaut ist. Östlich grenzt die Steinbergstraße (K 101) an das Gebiet und dahinter liegt der Steinberg, der dicht bewaldet ist. Südwestlich wird der Planbereich von den verbliebenen Gärten der Kleingartenanlage „Goldene Perle“ umschlossen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in städtischem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird dementsprechend allgemeines und reines Wohngebiet festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

In der Stadt Hildesheim besteht derzeit eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Im Sinne des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist es daher geboten, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl und zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur der Bevölkerung die Bauflächenentwicklung an ausgewählten Standorten fortzusetzen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist die Fläche zwischen dem Baugebiet Waldquelle und der verbliebenen Kleingartenanlage „Goldene Perle“ bereits als Wohnbaufläche dargestellt, womit die grundlegende Entscheidung für dieses Baugebiet bereits getroffen wurde. Mit diesem Bebauungsplan erfolgt nun die Umsetzung in verbindliches Planungsrecht.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das nordwestliche Baufeld wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend als reines Wohngebiet festgesetzt. Der übrige Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da einerseits der Verkehr auf der Steinbergstraße/Robert-Bosch-Straße (K 101) stärkere Lärmimmissionen verursacht, als es für ein reines Wohngebiet angemessen wäre und weil andererseits auch Nutzungen zugelassen werden sollen, die das Wohnen sinnvoll ergänzen können. Um dabei wiederum keine Nutzungen zu ermöglichen, die dem gewünschten homogenen Charakter eines Wohngebiets widersprechen, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 sowie der Festsetzung von einem Vollgeschoss bestimmt, was eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern in der heute überwiegend gebräuchlichen Weise ermöglicht.

Im reinen Wohngebiet sollen dagegen möglichst zweigeschossige Wohnhäuser mit flach geneigten nicht ausgebauten Dächern entstehen, so dass hier eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt werden.

Um den angestrebten Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu sichern und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sowohl im reinen Wohngebiet als auch in den allgemeinen Wohngebieten auf zwei begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem angestrebten Ziel der Entwicklung eines Einfamilienhausgebiets entsprechend wird im Plangebiet als Bauweise die Bebauung mit Einzelhäusern und abgesehen vom nordwestlichen Randbereich auch mit Doppelhäusern zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an dem Bebauungsentwurf zu diesem Bebauungsplan orientieren.

3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports 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.

Garagen und Carports werden an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Nr. 4). Der Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass auf der Vorfläche ein zweiter PKW abgestellt werden kann, da in Einfamilienhausgebieten durch eine hohe Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 m Breite mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Nr. 5 Satz 1 und 2). 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 Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 5 Satz 3).

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Für das Baufeld an der Südwestseite des Plangebiets wird durch die Kennzeichnung mit Doppelpfeilen die Stellung baulicher Anlagen als Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit wird in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift erreicht, dass die Nutzung von Solarenergie zur Wärmeerzeugung begünstigt wird und diese dann gegebenenfalls auch später noch effektiv nachgerüstet werden kann.

3.6 Festsetzungen zum Schallschutz

Die schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens des Sachverständigen für Schallimmissionsschutz Henning Arps

vom 01.12.2014 (Überarbeitung 2017) untersucht. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung des zu Grunde gelegten städtebaulichen Entwurfs mit einem Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m im weit überwiegenden Bereich des Plangebiets keine störenden Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 18005 auftreten.

Die Untersuchung ergab weiterhin, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) dennoch partiell überschritten werden. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche I bis IV. Die einzelnen Bereiche sind nach DIN 4109 in den Tagstunden (6h – 22h) wie folgt definiert:

| | | |
|-----|----------------|-------|
| I | weniger als 55 | dB(A) |
| II | 50 - 60 | dB(A) |
| III | 61 - 65 | dB(A) |
| IV | 66 - 70 | dB(A) |

Die vorhandenen Lärmpegelbereiche sind auch im Bebauungsplan dargestellt. Aufgrund dieser Vorbelastung ergibt sich die Notwendigkeit, dass die Außenbauteile die nach DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße erreichen (textliche Festsetzung Ziffer 3). Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis IV, die ausschließlich über Gebäudeseiten belüftet werden, die der Robert-Bosch-Straße (K 101) zugewandt sind, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen.

3.7 Spielplätze

Im Baugebiet Großer Kamp ist kein eigener Spielplatz geplant. Nördlich des Baugebiets befindet sich aber ein kleines Wäldchen mit einem Bachlauf und einem kleinen Spielplatz am Ende der Straße Am neuen Teiche, so dass dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder in ausreichendem Maße entsprochen werden kann.

3.8 Erschließung

Das Baugebiet wird von der Robert-Bosch-Straße (K101) her über befahrbare Wohnwege erschlossen. Die geplanten Wohnwege werden an den derzeitigen südwestlichen Rand des Plangebiets herangeführt, um für den Fall der Aufgabe einer größeren Zahl von Kleingärten in der Zukunft den Anschluss eines weiteren Bauabschnitts zu ermöglichen.

Öffentliche Parkplätze sind an vier verschiedenen Stellen im Baugebiet vorgesehen. Private Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur NBauO entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Strom erfolgt durch die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG, die hier ihr vorhandenes Netz erweitert. Eine Versorgung des Wohngebietes mit Erdgas ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar. Es ist geplant, im Baugebiet eine Nahwärmeversorgung zu installieren, wofür eine Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich der Hauptzufahrt festgesetzt ist. Als Fläche für die Aufstellung von Altglas- und Papiercontainern wird in dem Bereich eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz im Trennsystem zugeführt. Für das Regenwasser, das aus dem Baugebiet abgeführt werden muss, wird im nördlichen Teil des Plangebiets ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

In einem Bodengutachten des Büros Dr. Köhler und Dr. Pommerening vom Frühjahr 2017 wurde die Versickerungseignung des Bodens überprüft und festgestellt, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich ist, so dass die Ableitung des Niederschlagswassers über eine öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen muss. Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass Grundwasserflurabstände von weniger als 1,50 m auftreten können. Daher ist eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser vorzusehen, falls ein Keller geplant wird. Ein ggf. durch Drainierung des Bodens anfallendes Drainagewasser bzw. Grundwasser darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden, da die Regenwasserleitungen und das Regenwasserrückhaltebecken für die Einleitung dieses Fremdwassers nicht ausgelegt sind.

3.9 Anpflanzen von Bäumen

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

An der Zufahrt zum Baugebiet werden beidseitig jeweils drei Bäume zum Anpflanzen festgesetzt, um damit ein ansprechendes grünes Entree zu erzeugen und gleichzeitig dem ersten Baugrundstück an dieser Stelle etwas mehr Abstand zu dem Teilstück der verkehrlichen Erschließungsanlage zu geben, das am meisten frequentiert werden wird.

Innerhalb der Wohnwege werden in Zusammenhang mit Parkplätzen insgesamt acht Standorte für Bäume festgesetzt. Diese dienen der Auflockerung des Straßenbildes sowie der Strukturierung und Eingrünung der öffentlichen Pkw-Stellplätze.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

3.10 Örtliche Bauvorschrift

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.10.1 Traufhöhe

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4 m. Im reinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Das gewählte Maß von 4 m bzw. 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung (örtliche Bauvorschrift Nr. 1).

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 4). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht in größerem Umfang Fensterflächen freigelegt werden.

3.10.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung der 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. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird die für eingeschossige Bebauung mit geneigten Dächern übliche maximale Firsthöhe von 9 m festgelegt. Im reinen Wohngebiet und im Gebiet WA 2 werden 10 m Firsthöhe zugelassen, um im reinen Wohngebiet die zulässigen zwei Vollgeschosse ausnutzen zu können und im Gebiet WA2 steilere Dächer zur Nutzung von Solarthermie zu ermöglichen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2).

3.10.3 Drempel

Drempel ermöglichen einen geräumigen Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempelhöhe innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf 60 cm begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3). Da die Drempelhöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Dachneigung und 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.

3.10.4 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind weitestgehend nur Satteldächer vorhanden. Als Dachform werden daher in den Gebieten WA1 und WA2 mit Ausnahme von Pultdächern alle Formen geneigter Dächer zugelassen.

In den Gebieten WA1 wird die für freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser in der Region allgemein übliche Dachneigung von 30° bis 42° festgeschrieben, während im Gebiet WA 2 eine Dachneigung von 42° bis 48° zugelassen wird, um mit steileren Dachflächen eine effektivere Nutzung von Wärme aus Sonnenenergie zu ermöglichen.

Im reinen Wohngebiet werden nur Walmdächer und Pyramiddächer mit Dachneigungen von 24° bis 28° zugelassen, um hier in einem bestimmten begrenzten Bereich des Baugebiets dem Wunsch nach zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit flachgeneigten nicht ausgebauten Dächern nachkommen zu können.

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. Begrünung im Sinne dieser Vorschrift ist ein flächendeckender natürlicher Bewuchs auf einem Substrat, das auf der Dachoberfläche ruht.

Da Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt im Innenbereich in Niedersachsen schon seit 1986 zu den genehmigungsfreien Baumaßnahmen gehören und sie in der Regel auch recht unauffällig sind, wird die Dachform für diese freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4).

3.10.5 Zwerchhäuser

Da seit einigen Jahren bei Einfamilienhäusern mit Satteldach mittig angeordnete Zwerchhäuser mit flach geneigten Dächern oder Flachdächern sehr beliebt geworden sind, werden in den allgemeinen Wohngebieten für mittig anschließende Zwerchhäuser bis zu einer Breite

von maximal einem Drittel der Trauflänge auch Traufhöhen bis zu 7 m zugelassen und die Dachform wird für diese Gebäudeteile freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5).

3.10.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone dürfen in der Summe ihrer Breiten auf einer Dachseite höchstens 60% der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6). 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 sicherstellen zu können.

3.10.7 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der örtlich vorherrschenden Art entsprechend naturrote, braune und anthrazitfarbene nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 7 Satz 1). Naturrote Tondachpfannen würden der traditionell regionaltypischen Bauweise entsprechen, in der näheren Umgebung des Baugebiets sind aber auch viele dunkle Dächer vorhanden. Zudem soll auch bewusst und insbesondere im Teilgebiet WA2 die Heizwärmeerzeugung aus Sonnenenergie erleichtert werden, so dass damit auch dunkle Dachflächen entstehen werden. Daher ist es geboten für die Dachfarbe ein relativ breites Spektrum zuzulassen.

Um ökologische Bauvorhaben nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind. Die Dachbegrünung ist dabei wenigstens als extensive Dachbegrünung mit Aussaat oder Pflanzung auf einem Substrat von mindestens 8 cm Höhe auf der Dachoberfläche auszuführen. Darüber hinaus sind auch intensivere Formen der Dachbegrünung, wie z. B. Grasdächer, möglich.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 7 Satz 2 werden im Sinne des Umweltschutzes Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dacheindeckung 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, werden für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

3.10.8 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes 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 von öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind (örtliche Bauvorschrift Ziff. 8).

3.10.9 Antennen

Insbesondere Parabolantennen können als weithin sichtbare fremde Elemente das Orts- und Landschaftsbild stören. Durch den Ausschluss solcher Antennen oberhalb des Firstes soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermieden werden. Weiterhin sind zur Har-

monisierung des Erscheinungsbildes Parabolantennen in der Farbgebung dem Gebäudeteil anzupassen, in dessen Höhe sie angebracht sind.

Bei einer Anbringung der Antennen mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes ist erfahrungsgemäß der Empfang der Satellitenprogramme einwandfrei möglich (örtliche Bauvorschrift Ziff. 9). 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.

Bisher gab es lediglich Probleme bei Amateur- Funkantennen, die nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewusst durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

3.10.10 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 10), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens des Sachverständigen für Schallimmissionsschutz Henning Arps vom 01.12.2014 untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Errichtung des geplanten 3 m hohen Lärmschutzwalls und der Aufnahme der empfohlenen textlichen Festsetzungen die gewünschte Wohnqualität dauerhaft sichergestellt werden kann. Siehe hierzu im Einzelnen Punkt 3.6 der Begründung.

4.2 Landschaftsschutz und Naturschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde von der FLU Planungsgemeinschaft Freiraum Landschaft Umwelt in Delligsen mit Datum vom 15.02.2018 ein grünordnerischer Fachbeitrag mit Umweltbericht erstellt. Die darin vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden in dem Bebauungsplan bzw. bei dessen Umsetzung berücksichtigt.

Auf dem Lärmschutzwall innerhalb des Plangebietes wird gemäß den Bestimmungen des grünordnerischen Fachbeitrages ein Vogelbrutgehölz angelegt, das insbesondere den Arten wie Gartenrotschwanz und Nachtigall als Bruthabitat dienen soll. Die Fläche ist gemäß den Bestimmungen des grünordnerischen Fachbeitrages mit einer Einsaat mit Regiosaatgut und der Pflanzung von einheimischen standortgerechten Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei notwendigen Schnittmaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass das Bruthabitat in seiner Funktion stets erhalten bleibt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird (siehe dazu: 1.0 Vorbemerkung), gelten entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein externer Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgt daher auf der in den Geltungsbereichen B, C und D festgesetzten Flächen im Rahmen freiwilliger Maßnahmen. Dazu werden in den Geltungsbereichen B und D bisher intensiv bewirtschaftete Flächen in extensive Grünlandnutzung überführt und im Geltungsbereich C entlang von Grabenparzellen 20 Bäume gepflanzt und eine Hochstaudenflur angelegt sowie eine weitere Fläche aus der Ackernutzung in extensive Grünlandnutzung verändert.

5. Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht mit dem Auftreten von archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Funde gemacht werden, so ist die Archäologische Denkmalpflege der Stadt Hildesheim zu beteiligen.

6. Altlasten

Die Flächen im Planbereich wurden in der Neuzeit ausschließlich landwirtschaftlich oder kleingärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch dieses Aufstellungsverfahren keine Kosten, da mit dem Bebauungsplan noch kein Zwang entsteht, die Planung auch zu realisieren.

8. Bodenordnende Maßnahmen

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

9. Verfahren

| | |
|--|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 23.09.2015 |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 12.10.2015 - 16.11.2015 |
| Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 12.10.2015 - 06.11.2015 |
| Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) | 23.08.2017 -25.09.2017 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 22.08.2017 -21.09.2017 |
| Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 19.12.2017 -18.01.2018 |
| Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB) | 23.01.2018 -09.02.2018 |

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

Hildesheim, 15.02.2018

Im Auftrage

gez. S. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 den Bebauungsplan NE 68 „Großer Kamp“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den

gez. I. Meyer

.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

(L.S.)

Anlage zur Begründung des Bebauungsplans NE 68 „Großer Kamp“:

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBBÄUME

Mittelgroße Laubbäume:

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

Große Laubbäume:

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