

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HT 208
"ZWISCHEN AUF DEN STEINEN UND DEHNENWEG"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

1. Allgemeines

1.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Himmelsthür etwa 400 m nordwestlich der Ortsmitte. Die südliche Abgrenzung bildet die Straße "Am Osterberg", westlich verläuft die Straße "Auf den Steinen", östlich der Dehnenweg. Nördlich grenzt Wohnbebauung an, die von der Straße "Bergäcker" erschlossen wird.

1.2 Vorhandene Nutzung

Auf den Flächen im Bereich dieser Planänderung ist ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Die Wohnhäuser sind an den jeweiligen Erschließungsstraßen angeordnet. Im inneren Bereich des Plangebiets befinden sich ausgedehnte Hausgärten.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich ebenfalls Wohngebiete.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Bereich dieser Planänderung sind in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet und auch die angrenzenden Bereiche sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Hildesheim liegt in einer Region, in der allgemein dringender Wohnbedarf besteht. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen im angemessenen Rahmen. Dabei ist soweit wie möglich eine Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sowie die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen anzustreben. Dies erfordert eine Zuordnung neuer Wohnbauflächen in ausgeglichener Weise auf die einzelnen Stadt- und Ortsteile.

Darüber hinaus erfordert die Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung für die einzelnen Ortsteile ein Mindestmaß an Eigenentwicklung, das in vertretbarem Umfang auch unter dem Zurückstehen anderer Belange gewährt werden muß.

In Himmelsthür ist eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs nur sehr begrenzt möglich. Die Begrenzung des Ortsteils durch hoch belastete Verkehrswege im Süden und hochwertige Landschaftsräume im Osten und Nordwesten läßt nur noch geringen Spielraum für Erweiterungen der Wohnbauflächen.

Sowohl aus ökonomischen und sozialen als auch aus ökologischen Gründen ist es deshalb geboten, städtebaulich vertretbare und praktisch realisierbare Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Dies kollidiert zwangsläufig mit den Belangen des Naturschutzes, da die Freiflächen der Baugrundstücke im innerörtlichen Bereich in der Regel intensiv durchgrünt sind. Ein sinnvolles Maß zusätzlicher Bebauung muß aber gegebenenfalls auch zu Lasten des Naturschutzes akzeptiert werden, wenn dadurch andererseits der freie Landschaftsraum geschont werden kann, denn gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird gerade in diesem Sinne der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefordert. Vor diesem Hintergrund soll hier der Bebauungsplan geändert werden, obwohl absehbar ist, daß die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgeglichen werden können.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ermöglicht die rechtsverbindliche Urfassung des Bebauungsplans von 1962 nur sehr begrenzte oder teilweise unpraktikable Erweiterungsmöglichkeiten. In Anbetracht der vorhandenen Grundstückszuschnitte stehen dabei die festgesetzten Baugrenzen teilweise im Widerspruch zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Hier gilt es, eine Korrektur anzustreben, die solche Erweiterungen ermöglicht, die sowohl für die Betroffenen praktikabel, als auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind.

Dabei soll die städtebauliche Dichte der direkt angrenzenden Einfamilienhausgebiete als Maßstab genommen werden, um das ortstypische Bild einer aufgelockerten Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern erhalten zu können.

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird aus der rechtsverbindlichen Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung werden hier Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die weit unter den gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten liegen. Die Herabsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,25 entspricht der Abwägung zwischen maßvoller Verdichtung und der Sicherung eines relativ großen Freiflächenanteils. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist u.a. für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen eine Überschreitung dieses Wertes um bis zu 50 % zulässig, so daß weiterhin mindestens 62,5 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben müssen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist es geboten, das Gebiet zu unterteilen. Im westlichen und mittleren Bereich wird daher ein Vollgeschoß für die Bebauung festgesetzt, im südlichen und östlichen Bereich mit Rücksicht auf den Bestand zwei Vollgeschosse. Im Bereich für den ein Vollgeschoß festgesetzt wird, beträgt die Geschoßflächenzahl 0,35, für das Gebiet mit zwei Vollgeschossen 0,6. Dabei sind gemäß der textl. Festsetzung Ziff. 1 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer

Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen. Damit wird sichergestellt, daß nicht durch Kellergeschosse, Zwischengeschosse und Dachgeschosse eine wesentlich höhere bauliche Dichte entsteht, als sie hier beabsichtigt ist. Auch mit dieser Festsetzung wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt.

Um die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet in angemessenen Grenzen halten zu können, sollen hier nach Möglichkeit nur Einfamilienhäuser gebaut werden. Einliegerwohnungen für Kinder oder Eltern sollen aber dennoch möglich sein. Daher wird für den Teil des Änderungsbereichs, in dem nur Ein- bis Zweifamilienhäuser vorhanden sind, und für den bisher unbebauten Teil die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um die aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten zu können, wird offene Bauweise festgesetzt. Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser soll verhindern, daß gebietsuntypische Anreihungen von Wohnhäusern auftreten.

Die baulichen Erweiterungen, die nach der Urfassung des Bebauungsplans möglich waren, konnten nicht ausgeschöpft werden. Die festgesetzten Baugrenzen gestatteten lediglich Wohnhauserweiterungen, die nur geringen Wohnraumzuwachs ermöglichten oder zu unpraktikablen Grundrissen geführt hätten. Es ist daher geboten, im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die Baugrenzen so zu gestalten, daß sinnvoll nutzbarer Wohnraumzuwachs ermöglicht wird.

Die zum Teil recht schmalen Grundstücke erfordern in Einzelfällen gemeinsame Bebauung seitlicher Grundstücksgrenzen. Erhebliche Teile der Randbebauung sind auch bereits in dieser Bauform entstanden, so daß es angebracht ist, entlang der Erschließungsstraßen durchgehend flächenhaft einen Streifen von 15 bis 25 m Tiefe als überbaubare Flächen festzusetzen. Die unterschiedliche Tiefe nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Bestand und die städtebaulich vertretbaren Erweiterungsmöglichkeiten. Aufgrund der sehr schmalen aber recht tiefen Grundstücke entlang der Straße "Auf den Steinen" ist die überbaubare Tiefe in diesem Bereich auf 25 m ausgelegt. Hiermit sollen in angemessenem Rahmen rückwärtige Wohnhausanbauten ermöglicht werden.

Der maßvollen Verdichtung durch Neubebauung dient die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im inneren Teil des Plangebiets. Diese Bauflächen sind über private Erschließung an den Dehnenweg oder die Straße Am Osterberg anzubinden. Die Anordnung der überbaubaren Flächen ist so gewählt, daß sowohl freistehende Wohnhäuser als auch Doppelhäuser möglich sind.

3.4 Örtliche Bauvorschrift

Die Bebauungsplanänderung enthält gem. § 98 NBauO auch eine örtliche Bauvorschrift. In dieser Bauvorschrift sind die wesentlichsten Gestaltungselemente erfaßt, die für die Einfügung in das Ortsbild von Bedeutung sind.

3.4.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 7 m (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1). Die Festsetzung der Traufhöhe berücksichtigt den vorhandenen Bestand und soll sicherstellen, daß sich die Neubauten in die Maßstäblichkeit des Baugebietes einpassen. Um zu vermeiden, daß durch Abgrabungen unproportional hohe Außenwände entstehen, werden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, ausgeschlossen.

3.4.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 10 m und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 13 m (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.

3.4.3 Dachform

Die Bebauung im Plangebiet ist im Laufe mehrerer Jahrzehnte entstanden. Dennoch sind die vorhandenen Wohnhäuser fast ausschließlich mit geneigten Dächern versehen. Als Dachform werden daher dieser Struktur entsprechend ausschließlich zweiseitig geneigte Dächer zugelassen. Da Gebäude mit Pultdächern an der Firstseite oft sehr hohe und breite Außenwandflächen haben, die die Harmonie der Dachlandschaft erheblich stören können und solche Gebäude auch von der Giebelseite her zumeist als Fremdkörper zwischen ortsüblicher Bebauung wirken, werden Pultdächer für Hauptgebäude ausgeschlossen.

Da sich über diesen Zeitraum die Dachneigungen dem jeweiligen Zeitgeschmack anpassen, tritt hier eine relativ große Spannbreite unterschiedlicher Dachneigungen auf. Die Dachneigungen liegen hier in Bereichen von 30° bis 50°. Ein Wohngebäude hat ein Flachdach. Die in der Umgebung vorhandenen steileren Dächer sollen nicht als Maßstab für die bauliche Ergänzung angenommen werden. Flachdächer sind in dieser Umgebung untypisch. Die zulässige Dachneigung wird demzufolge auf 30° bis 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 Garagen und Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt auch Flachdächer und Dächer mit weniger als 30° Neigung zugelassen, wenn diese begrünt sind.

Da kleinere Nebenanlagen in der Regel recht unauffällig sind, wird für diese die Dachform freigestellt.

3.4.4 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Von First, Ortgang und Traufe sind Mindestabstände einzuhalten (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4). Mit dieser Einschränkung hinsichtlich der Öffnungen innerhalb der Dachflächen soll erreicht werden, daß dem vorstädtisch geprägten Umfeld entsprechend eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht.

Für Räume in der zweiten Dachgeschoßebene - ausgebaute Spitzböden - werden Dachaufbauten und Dachbalkone ausgeschlossen, da solche Elemente in zwei Reihen übereinander sehr unruhig wirken. Dachflächenfenster wären hier aber zulässig, so daß einer ausreichenden Belichtung nichts entgegensteht. Nach Möglichkeit sollten aber Giebelfenster bevorzugt werden, da Dachflächenfenster den Himmel spiegeln können und damit die Ruhe der Dachlandschaft stören. Räume in Spitzböden werden in aller Regel Teile der darunterliegenden Wohnung sein, so daß hier ohne Einbußen an Wohnqualität auf Balkone und Dachterrassen verzichtet werden kann.

3.4.5 Stellplätze und Zufahrten

Um sicherzustellen, daß sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Baugebietes angemessen einfügen und um den Grad der Bodenversiegelung zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, daß durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5). Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden.

3.4.6 Ordnungswidrigkeiten

Vorschriften machen erst Sinn, wenn die Einhaltung auch durchgesetzt werden kann. Auf die Bußgeldvorschriften des § 91 NBauO wird verwiesen, da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift als Tatbestandsmerkmal erforderlich ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Bauvorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Stadtstraßen ausreichend erschlossen. Die im inneren des Baugebietes geplanten Wohnhäuser sind durch private Zuwegungen an den Dehnenweg bzw. die Straße Am Osterberg anzuschließen. Diese Zuwegungen können über entsprechende Grundstücksteilung, Grunddienstbarkeiten oder Baulasten gesichert werden.

Da die vorhandenen Erschließungsstraßen bereits vollständig hergestellt sind, ist die Anlage weiterer öffentlicher Pkw-Parkplätze nicht möglich. Die vorhandene Breite dieser Straßen erlaubt es jedoch, daß in deren Seitenbereichen zusätzlicher ruhender Verkehr aufgenommen werden kann, ohne daß der fließende Verkehr nachhaltig gestört wird.

Private Stellplätze sind in einer den Ausführungen zur Niedersächsischen Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

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

Die Ableitung des Regenwassers und des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Hildesheim. Der vorhandene öffentliche Regenwasserkanal in der Straße Am Osterberg ist so stark überlastet, daß er ohnehin dringend erweitert werden muß. Weitere Hausanschlüsse können daher vorerst nicht genehmigt werden. Baugenehmigungen für Neubauvorhaben können demzufolge aufgrund der bisher nicht gesicherten Erschließung erst erteilt werden, wenn feststeht, daß der Auftrag zu der Sanierung des Regenwasserkanal vergeben werden kann.

Sollte bei der Hinterbebauung am Dehnenweg das Abwasser nicht in freiem Gefälle in die öffentlichen Kanäle geleitet werden können, so wäre eine Ableitung über Nachbargrundstücke privatrechtlich zu sichern. Ist auch dies nicht möglich, so müßte das Abwasser über das eigene Grundstück auf private Kosten in das öffentliche Netz gepumpt werden.

3.6 Spielplätze

Das Plangebiet ist im Spielplatzleitplan der Stadt Hildesheim dem Spielplatzbezirk Nr. 56 zugeordnet. Der vorhandene Kinderspielplatz in der von-Ketteler-Straße ist fußläufig auf einem Weg von weniger als 200 m erreichbar. Den Anforderungen des § 2 Abs. 2 Nieders. Gesetzes über Spielplätze wird damit entsprochen. Im Plangebiet selbst ist daher die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes nicht erforderlich.

3.7 Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets zu erhalten und um einen Ausgleich für die durch Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Die Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken werden nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit nicht einzuschränken. In diesem Sinne wird über eine textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Demnach ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Vorhandene Bäume der entsprechenden Art werden auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Plangebiet sind derzeit etwa 25 % der Fläche überbaut bzw. durch Stellplätze, Wege, Terrassen und ähnliches versiegelt. In der bisher rechtsverbindlichen Urfassung des Bebauungsplans ist für den gesamten Bereich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit könnten allein durch Hauptgebäude 30 % der Fläche versiegelt werden. Darüberhinaus wären Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und ähnliches auf gut 20 % der Flächen zulässig, so daß derzeit eine Versiegelung von rund 50 % der Grundstücksflächen rechtlich möglich wäre.

Mit dieser Planänderung wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,25 reduziert. Damit ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von 38 % für alle Arten baulicher Anlagen. Im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage resultiert aus dieser Planung also zunächst rein rechnerisch eine Verbesserung für den potentiellen Naturhaushalt.

Ungeachtet dessen sind aber die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt nach der tatsächlich bestehenden Situation zu bewerten. Durch die Neuordnung bzw. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen werden hier Bauvorhaben ermöglicht, die voraussichtlich in absehbarer Zeit realisiert werden. Die dazu erforderliche Beseitigung von Gehölzen und die Versiegelung bisheriger Grünflächen wäre als konkreter Eingriff in den Naturhaushalt anzusehen.

Die hier vorhandenen privaten Gartenflächen setzen sich aus unterschiedlichen Gehölzbeständen, Rasenflächen und Pflanzbeeten zusammen. Dabei dominiert der Ziergartencharakter. Naturnahe Vegetation ist hier nicht anzutreffen. Standortgerechte heimische Gehölze sind nur sehr vereinzelt vorhanden. Der Gehölzbestand setzt sich überwiegend aus Koniferen, Ziersträuchern und Obstbäumen zusammen.

Auf den Teilflächen, für die mit dieser Bebauungsplanänderung überbaubare Flächen festgesetzt werden, wurde der Grünbestand aufgenommen und bewertet. Keiner der einzelnen vorhandenen Bäume ist so wertvoll, daß er erhalten werden müßte. Da Obstbäume ohnehin keine sehr hohe Lebensdauer haben, sollte es den Eigentümern nicht verwehrt werden, diese Bäume zu beseitigen, wenn sie überaltert sind oder ggf. einer zulässigen Baumaßnahme im Wege stehen und dafür eventuell an anderer Stelle neue Bäume anzupflanzen.

Es erscheint daher nicht angebracht, hier zur Sicherung des Bestandes mittels entsprechender Festsetzungen spezielle Arten privater Grünflächen zu fixieren oder einzelne Bäume zur Erhaltung festzusetzen. Der vorhandene Grünbestand wird daher nicht unmittelbar durch solche Festsetzungen gesichert. Stattdessen werden hier Festsetzungen getroffen, die für alle Baugrundstücke gleichermaßen eine angemessene Begrünung sicherstellen.

Wenn auch mit der Realisierung dieser Planung zunächst Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, so tritt doch mit dieser Bebauungsplanänderung keine wesentliche Verschlechterung der Umweltbedingungen ein. Da der mögliche Versiegelungsgrad künftig niedriger ist als bisher, könnten die tatsächlichen Eingriffe sogar geringer sein, als sie es bei Beibehaltung der bisherigen Planfassung unter Umständen sein könnten. Darüber hinaus wirken sich die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung von Garagen und Nebenanlagen und zur Art der Befestigung von Stellplätzen positiv für die Umwelt aus.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden also in anbetracht der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in einem stark eingeschränkten Maß zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen und gleichzeitig zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt im Plangebiet die Festsetzungen getroffen, die nach Lage der Dinge angemessen und sinnvoll sind.

Im Vergleich zur real bestehenden Ausgangssituation resultiert aus dieser Bebauungsplanänderung dennoch de facto eine Ermöglichung von Eingriffen in den Naturhaushalt, die aber im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, da geeignete Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang praktisch nicht durchsetzbar wären. Zur Kompensation wäre also nur eine Ersatzmaßnahme möglich, die aufgrund des Mangels an geeigneten innerörtlichen Flächen am Ortsrand liegen müßte. Dort besteht aber kein konkreter Bedarf an naturräumlichen Verbesserungsmaßnahmen, die mit den ermöglichten Eingriffen in bezug gesetzt werden könnten, so daß beispielsweise eine Streuobstwiese am Ortsrand als Ersatzmaßnahme im Ergebnis unbefriedigend wäre, da sie zwar rein rechnerisch eine Kompensation bewirkt, aber in diesem Landschaftsraum hinsichtlich der Struktur der vorhandenen Biotoptypen und des Landschaftsbildes nur eine relativ geringe Aufwertung bewirken könnte. Von einer Ersatzmaßnahme am Ortsrand soll daher abgesehen werden.

In der Konsequenz dessen wäre auch von der Ermöglichung von Eingriffen in den Naturhaushalt durch diese Bebauungsplanänderung abzusehen. Damit würden aber die unter Punkt 2 dargelegten konkreten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sich hier auf andere Weise kaum sinnvoll befriedigen lassen, vollständig ignoriert.

Da die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt soweit berücksichtigt wurden, wie es im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung sinnvoll möglich und durchsetzbar ist und die im Vergleich zu den Eingriffen denkbaren Ersatzmaßnahmen im Ergebnis unbefriedigend wären, ist es angesichts des relativ geringen Umfangs der nicht ausgleichbaren Eingriffe und des Mangels an Möglichkeiten zur Eigenentwicklung des Siedlungsbereiches der Ortschaft Himmelsthür im Sinne der unter Punkt 2 begründeten städtebaulichen Zielsetzung möglich, im Rahmen der Abwägung der öffentlichen Belange untereinander zugunsten der Deckung dringenden Wohnbauflächenbedarfs und damit zu Lasten des Naturschutzes zu entscheiden. Auf eine Ersatzmaßnahme für den nicht im Planänderungsbereich ausgleichbaren Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt wird daher verzichtet.

5. Altlasten

Die Grundstücke im Planbereich wurden bisher ausschließlich zu Wohnzwecken und gärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Hildesheim entstehen Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung des Regenwasserkanals. Diese Kosten stehen aber nicht in ursächlichem Zusammenhang mit der Realisierung dieses Bebauungsplans.

Die Kanalbaumaßnahmen sind aus den zweckgebundenen Mitteln für die Abwasserbeseitigungssatzung zu finanzieren. Für die Anlieger entsteht daher keine Beitragspflicht aus dieser Maßnahme. Lediglich für neue Hausanschlüsse wären die Kosten von den jeweiligen Bauherren zu tragen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung dieses Bebauungsplans sollen keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs vorgenommen werden. Bei ggf. notwendigen privatrechtlichen Regelungen der Eigentümer untereinander kann vom Bauordnungsamt, Tiefbauamt oder Stadtplanungsamt durch Beratung Hilfestellung geleistet werden.

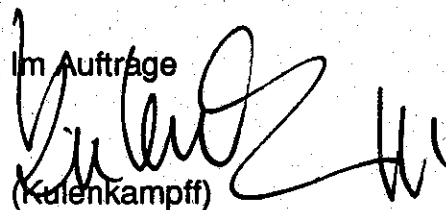
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.04.1993
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	06.12.1993 31.12.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.03.1995 15.05.1995
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.02.1996 07.03.1996

Der Bebauungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs und ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird daher gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG von der Anzeige bei der Bezirksregierung Hannover abgesehen.


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

Hildesheim, den 24.11.1995

Im Auftrage

(Kullenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 10.06.1996 beschlossen.

Hildesheim, den 01.07.1996


(Machens)
Oberbürgermeister



In Vertretung

(Hoffman)
Stadtdirektor