

**BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HO 90
„ZEPPELINSTRASSE“**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Planänderung umfasst eine etwa 3.800 m² große Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans HO 90 und ersetzt die in der Urfassung getroffenen Festsetzungen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der Zeppelinstraße am Rande der Oststadt und befindet sich zwischen dem Berliner Kreisel im Nordosten und dem Bahnübergang Frankenstraße im Südwesten.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die als reines Wohngebiet festgesetzte Fläche ist bis dato unbebaut und wird als private Grünfläche genutzt. Die nähere Umgebung wird durch Einzel- und Doppelhäuser mit Wohnnutzung geprägt. Südlich der Frankenstraße wechselt der Baugebietscharakter zu einem Mischgebiet hin. Neben eingestreuten Wohngebäuden sind hier mehrere gewerbliche Betriebe sowie die Straßenmeisterei Hildesheim ansässig. Westlich der Zeppelinstraße verläuft die Bahntrasse Hannover-Goslar.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das zu überplanende Grundstück befindet sich im privaten Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Wohnbaufläche dar. Die beabsichtigte Planänderung berührt die bisherige Festsetzung als reines Wohngebiet nicht, und ist damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Das bisher unbebaut gebliebene Grundstück soll unter größtmöglicher Beibehaltung bisheriger Festsetzungen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Angesichts der

innerstädtischen Lage und des damit verbundenen relativ hohen Bodenrichtwerts ist eine Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen wirtschaftlich kaum möglich, da wesentliche Teile des Grundstücks nach der Urfassung des Bebauungsplans nicht überbaubar sind. Um auch jungen Familien die Chance des Eigenheimbaus zu ermöglichen, soll die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden, so dass eine maßvolle Verdichtung des großzügig bemessenen Grundstücks möglich sein wird. Im Einklang mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine Bebauung mit bis zu 6 Einzelhäusern städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Abzüglich der privaten Erschließungsflächen können so Grundstücksgrößen von ca. 600 m² geschaffen werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung *reines Wohngebiet* bleibt bestehen. Der homogene Wohncharakter der Nachbarschaft soll erhalten bleiben.

Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen nicht erforderlich. Die bisherigen Festsetzungen reichen aus, das Grundstück angemessen zu bebauen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie 1 Vollgeschoss als Höchstmaß werden ohne Änderung aus der Urfassung übernommen.

Um zu vermeiden, dass die städtebaulichen Ziele durch eine unerwünscht intensive Nachverdichtung beeinträchtigt werden, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Relation zur Grundstücksfläche auf eine je *volle* 500 m² begrenzt. Damit wird ausgeschlossen, dass unter Umgehung einer Grundstücksteilung größere Gebäude im Doppelhauscharakter mit mehr als einer Wohnung entstehen können.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise wird aus der Urfassung übernommen und entspricht der Bauweise der Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Insgesamt entstehen 6 Baufelder mit einer Tiefe von 15 m und einer Länge von 14 bis 21 m. Die Abstände zwischen den Baufeldern betragen 6 bzw. 2 m. Jedes Baufeld ermöglicht den Bau eines Einfamilienhauses und bietet genügend Raum für eine individuelle Grundrissgestaltung. Der Abstand der Baufelder zur östlichen Plangebietsgrenze wird mit 10 m aus der Urfassung übernommen und stellt für die angrenzenden Grundstückseigentümer keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Situation dar. Gegenüber der Urfassung ist nun auch die westliche Grundstückshälfte erstmals bebaubar. Hier halten die Baufenster einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein.

3.3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 3 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Durch diese textliche Festsetzung wird sicher gestellt, dass diese Anlagen von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hinein wirken und keine Überschneidungen mit der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auftreten. Der Mindestabstand für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweites Kfz abgestellt werden kann, um die begrenzte Parkraumkapazität der öffentlichen Verkehrsfläche zu entlasten.

Gegenüber der Urfassung werden Garagen und Stellplätze auf der östlichen Grundstückshälfte nicht mehr ausgeschlossen. Es ist nicht davon auszugehen, dass bei 3 Grundstücken in diesem Bereich eine nennenswerte Störung der Umgebung zu erwarten ist, zumal auch Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hier und auf den Nachbargrundstücken bisher zulässig waren, so dass zugunsten flexiblerer Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer auf diese Einschränkung verzichtet wird.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Zeppelinstraße gesichert. Für die innen liegenden Grundstücke sind private Zufahrten erforderlich, die jedoch planungsrechtlich nicht fixiert werden. Zu diesem Zweck ist es möglich, dass die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Erschließung der hinteren Baugrundstücke von bis zu 3 privaten Stichwegen mit bis zu 3,5 m Breite unterbrochen wird.

Zur Reduzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt soll das Maß der Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Dazu wird festgesetzt, dass die private Erschließungsflächen insbesondere zu den innen liegenden Grundstücken so zu befestigen sind, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Neben der Erhöhung der Versickerungsfähigkeit soll diese Festsetzung dazu beitragen, die Durchgrünung des Baugebiets optisch zu verstärken, in dem der Anblick einer vollversiegelten Erschließungsfläche vermieden wird.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften nach § 56 NBauO. Mit diesen Vorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfasst, die das städtebauliche und baugestalterische Einfügen der Neubebauung in die bereits bebaute Umgebung gewährleisten.

3.5.1 Traufhöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche

Die Festsetzung der Traufhöhe mit 4 m ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit der Neubebauung gegenüber dem umgebenden Bestand verzerren würden. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe der ortsüblichen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung der Umgebung (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1).

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden. Damit die dahinter stehende Absicht, eine der vorhandenen Umgebung entsprechende Neubebauung zu schaffen, nicht durch Abgrabungen für mehr Wohnungen unterlaufen werden kann bzw. auf der entsprechenden Hausseite nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermittelt wird, werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1 Abs. 2). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

3.5.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Da mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein die Höhe der künftigen Gebäude noch nicht wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherzustellen, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die Festgesetzte Höhe von 9 m entspricht den vorhandenen Firsthöhen der näheren Umgebung.

3.5.3 Dachgestaltung

Der Charakter eines Wohngebiets wird besonders durch die Dachgestaltung bestimmt. Um den Eindruck einer ruhigen Dachlandschaft zu vermitteln, soll die Dachneigung nicht zu unterschiedlich sein. Mit der Festsetzung einer Dachneigung zwischen 28° und 42° wird ein Dachneigungsmaß von 45° Dachneigung unterschritten, damit die Dächer nicht zu steil werden. Pultdächer werden durch die Gestaltungsvorschrift ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die Harmonie der umgebenden Dachlandschaft einfügen würden (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 1).

Die vorgeschriebenen Farben der Dachabdeckung entsprechen denen der näheren Umgebung, da ein Bruch mit dem Gesamterscheinungsbild des Wohngebiets vermieden werden soll. Soweit ein Teil der Dachfläche der Energiegewinnung dient, ist dieser davon ausgenommen, da die Nutzung der umweltfreundlichen Sonnenenergie gefördert werden soll. Eine Ausnahme gilt ebenso für Glasflächen, da die Errichtung von Wintergärten nicht beschränkt werden soll.

Da Garagen, Nebenanlagen und Carports in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und begrünte Dächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude auch alle Dächer

unter 28° Neigung zugelassen, wenn diese begrünt sind (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 3).

Flachdächer von Carports, die aus transparenten Materialien bestehen, sollen ebenfalls zulässig sein, weil dadurch keine Disharmonie entstehen kann, zumal diese Materialien die „Leichtigkeit“ von Carports unterstreichen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 4).

Nebenanlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, fallen gegenüber den übrigen baulichen Anlagen kaum ins Auge. Für sie werden deshalb Dachform, -farbe und -material freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 5).

3.5.4 Dachaufbauten

Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Durch diese Festsetzung soll eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4).

3.5.5 Einfriedung von Grundstücken

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre in Wohngebieten bei. Hohe 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 zu vermeiden, wird für sichtundurchlässige Wände und Mauern über 80 cm Höhe ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5). Der Mindestabstand von 3 m ergibt sich im Zusammenspiel mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.

3.5.6 Private Erschließungswege, Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze

Um die Bodenversiegelung zu begrenzen und als Beitrag für ein begrüntes Stadtbild sind Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports so zu befestigen, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % erreicht wird. Um Erschließungsprobleme mit dem Kfz zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in dem Falle, dass der Hauszugang über eine Zufahrt verläuft, für den Zugang eine Pflasterung von 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig ist. Auch unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 0,50 m Breite ohne Fugenabstände zulässig (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6).

3.5.7 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die örtliche Bauvorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können (örtliche

Bauvorschrift Ziff. 7).

3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6). Innerhalb dieser Fläche sind flächendeckend mittelhoch- oder hochwüchsige standortgerechte heimische Laubsträucher anzupflanzen. Entlang der Zeppelinstraße ist zusätzlich je 15 m² ein kleinkroniger standortgerechter heimischer Laubbaum als Heister anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Tiefe der Fläche zum Anpflanzen ist zur Zeppelinstraße hin mit 3,0 m, zu den angrenzenden Privatgrundstücken mit 2,0 m festgesetzt. Die dadurch entstehende Randbepflanzung bewirkt einerseits einen Sichtschutz vor den Schallemissionsquellen Bahntrasse und Zeppelinstraße, andererseits schafft sie eine „Pufferzone“ zwischen den bereits bebauten Grundstücken und dem Plangebiet, verbunden mit dem Ziel, die veränderte Situation für die bereits ansässigen Grundstückseigentümer verträglicher zu gestalten.

Im Hinblick auf die Erschließung der innen liegenden Baugrundstücke ist es möglich, dass die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von bis zu 3 Erschließungswegen mit maximal 3,5 m Breite unterbrochen wird.

Die unter städtebaulichen Gesichtspunkten festgesetzte Fläche beinhaltet darüber hinaus einen Teil der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff erforderlich werden (s. Abschnitt 4.2).

3.7 Spielplätze

Der nächste vorhandene Spielplatz befindet sich in etwa 420 m Wegstrecke vom Planänderungsbereich entfernt am Bismarckplatz. Eine Überquerung der Hauptverkehrsstraße B1 ist zum Erreichen des Spielplatzes nicht erforderlich. Ein weiterer Spielplatz befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ebenfalls am Bismarckplatz, und kann über eine nahe gelegene Fußgängerampel erreicht werden. Ebenfalls etwa 420 m vom Planänderungsbereich entfernt, sind die Freizeitanlagen der Didrik-Pining-Schule, die vom Plangebiet aus ohne Gefährdung erreichbar sind. Diese stehen den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen von Kindern und Jugendlichen außerhalb der Unterrichtszeit zur Verfügung.

Insgesamt ist jedoch zu konstatieren, dass die Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpielplG) nicht voll erfüllt werden können, da Kinderspielplätze gemäß § 2 Abs. 2, Satz 2 NSpielplG auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden sollen.

Die „Insellage“ in unmittelbarer Nähe zweier Hauptverkehrsstraßen, des Berliner

Kreisels und der Bahntrasse Hildesheim-Goslar wirkt sich nachteilig auf das Gebiet aus. Die an der Senator-Braun-Allee gelegenen städtischen Gartenparzellen sind für die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht geeignet, da sie einer hohen Schallbelastung ausgesetzt sind.

Die Möglichkeit, einen Kinderspielplatz im Planänderungsbereich selbst zu verwirklichen, muss ebenfalls ausgeschlossen werden. Bei einer Plangebietsgröße von etwa 3.800 m² ist die Anlage eines Kinderspielplatzes, der gemäß § 3 Abs. 2 NSpielplG eine nutzbare Fläche von mindestens 300 m² haben müsste, unverhältnismäßig und nicht zu vertreten.

Für die planerische Abwägung zugunsten eines Verzichts zur Festsetzung eines Kinderspielplatzes ist weiterhin von Bedeutung, dass

1. durch die festgesetzte Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf eine je 500 m² Grundstücksfläche im Gebiet Grundstücksgrößen erreicht werden, die es den ansässigen Kindern ermöglichen, auf den privaten Grundstücksflächen ihren Spiel- und Bewegungsbedürfnissen nachzukommen,
2. die für den zu ermittelnden Bedarf relevante zulässige Geschossfläche sich durch die Planänderung nicht erhöht, und die Bebauungsplanänderung somit nicht als Auslöser für ein bestehendes Defizit angesehen werden kann, und
3. weitere Bauflächen im Quartier nicht zur Verfügung stehen, und sich der Bedarf an Kinderspielplätzen daher nicht erhöhen wird.

Aufgrund der speziellen städtebaulichen Situation des Quartiers müssen also die in etwa 420 m Entfernung gelegenen Spiel- und Freizeitangebote als annehmbar und ausreichend angesehen werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Immissionssituation – Verkehr und Schallschutz

Da aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Hildesheim-Goslar eine Belastung des Plangebiets mit Schallimmissionen nicht ausgeschlossen werden konnte, war es erforderlich eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Die von der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA) ermittelten Werte zeigen zunächst, dass die für den Städtebau wünschenswerte Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um bis zu 11,5 dB(A) deutlich überschritten werden. Daher war zu prüfen, inwieweit die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), die für eine Beurteilung ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen maßgeblich ist, ebenfalls überschritten würden. Wie dem Gutachten zu entnehmen ist, werden die Grenzwerte an den an der Zeppelinstraße gelegenen Baufenstern um ca. 2 dB(A) tags und 2,5 dB(A) nachts überschritten, während im übrigen Baugebiet die Grenzwerte unterschritten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzwand, sind aufgrund des Ergebnis der Untersuchung nicht erforderlich. Die nicht unerhebliche Grenzwertüber-

schreitung kann durch bauliche Maßnahmen (passiver Schallschutz) ausreichend gemindert werden. Ausgangspunkt für die Festlegung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Aufgrund der unterschiedlichen Immissionsintensität im Plangebiet erfordert der stärker belastete Bereich an der Zeppelinstraße die Festsetzung als Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Für diesen Bereich gilt, dass die der Zeppelinstraße zugewandten Gebäudeseiten für Außenbauteile ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB aufweisen. Für alle übrigen Gebäudeseiten sowie im übrigen Plangebiet ist ein Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB erforderlich. Darüber hinaus sind im gekennzeichneten Gebiet alle Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, nur auf der von der Zeppelinstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Da die Schallimmissionen auf den nach Osten ausgerichteten Gebäudeseiten deutlich geringer ausfallen, empfiehlt es sich, den Wohnungsgrundriss so zu gestalten, dass weniger empfindliche Wohnräume, wie z.B. Küchen, Bäder und Treppenhäuser, an der Westseite angeordnet werden.

Die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Zeppelinstraße und den umliegenden Straßen liegen gemäß dem Schallimmissionsplan der Stadt Hildesheim unter den Grenzwerten der 16. BImSchV und machen weitergehende Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Die aus dem Straßenraum resultierenden Geräuschemissionen werden durch den „maßgeblichen Außenlärmpegel“, der sich aus der energetischen Überlagerung der aus den verschiedenen Geräuschquellen einwirkenden Immissionen ergibt, berücksichtigt.

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass „die Festsetzung eines WR-Gebietes aus schalltechnischer Sicht möglich ist.“

Für die Abwägung der Entscheidung zur Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist von Bedeutung:

1. die Belastungswerte ergeben sich aus einer Vorbelastung insbesondere der Bahntrasse Hildesheim-Goslar, die für zahlreiche Wohngebiete in Hildesheim als überlagernde Schallquelle prägend ist,
2. erhöhte Geräuschemissionen sind auch ohne Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf das in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzte Baufenster zu erwarten,
3. verfügbare Bauflächen im Hildesheimer Stadtgebiet sind sehr knapp,
4. unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Bebauung dieses großen Grundstücks städtebaulich sinnvoll,
5. die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind geeignet, gesunde Wohnverhältnisse für die geplante Bebauung eines reinen Wohngebiets sicherzustellen.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplans in den 70er Jahren waren naturschutzrechtliche Belange nicht zu berücksichtigen. Obwohl sich die maximal

mögliche Versiegelungsrate in der vorliegenden Änderung gegenüber der Urfassung deutlich reduziert, ist es doch erforderlich, die Belange von Natur und Landschaft zu würdigen. Mit der Eingriffsregelung wurde die Fachgruppe Umwelt beauftragt, deren grünordnerische Beurteilung Bestandteil dieser Begründung ist.

Das gesamte Areal ist als neuzeitlicher Ziergarten einzustufen, was insbesondere durch den hohen Anteil an Koniferen und Rasenflächen sowie Freizeitnutzungsmöglichkeiten unterstrichen wird. Die Vegetationsstruktur aus überwiegend nicht standortgerechten Gehölzarten, das Vorkommen artenarmer Rasenflächen sowie Spiel- und Erholungsanlagen weisen auf eine nur geringe Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften hin. Das Bodengefüge der für die geplante Bebauung in Anspruch genommenen Gartenflächen ist bis in den Untergrund durch kulturtechnische Maßnahmen verändert.

Durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und der damit einhergehenden Versiegelung entstehen nicht zu vermeidende Eingriffe, auf die die Planung wie folgt reagiert:

1. Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Pflanztiefe von 2 bzw. 3 m, innerhalb derer flächendeckend Sträucher sowie an der Zeppelinstraße zusätzlich ein Heister je 15 m² anzupflanzen sind, wodurch eine Randeingrünung des Baugebiets erreicht wird (textliche Festsetzung Ziff. 6).
2. Festsetzung zum Anpflanzen eines Laub- oder Obstbaumes je 500 m² Grundstücksfläche zur Durchgrünung des Baugebiets (textliche Festsetzung Ziff. 7).
3. Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen so zu befestigen sind, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6).

Im Hinblick auf die zu verwendenden Pflanzarten wird auf die Empfehlungen des Gutachters und auf die Pflanzlisten verwiesen. Um die Nachhaltigkeit der Maßnahmen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Trotz o.g. Maßnahmen kann eine Vollkompensation im Gebiet aufgrund des vorhandenen Grünbestandes nicht erreicht werden (siehe grünordnerische Beurteilung). Es ist daher erforderlich die städtebaulichen Zielsetzungen mit den naturschutzfachlichen Belangen abzuwägen. Für die Abwägung sind folgende Punkte von Bedeutung:

1. Das zu überplanende Gebiet ist bereits durch die Urfassung des Bebauungsplans als reines Wohngebiet festgesetzt und damit bebaubar.
2. Aufgrund der geltenden Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 waren Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht in die zulässige GRZ einzurechnen, so dass eine Vollversiegelung theoretisch möglich gewesen wäre. Dies ist nun nicht mehr möglich.
3. Der rechtlich mögliche Eingriff wird durch die o.g. Ausgleichsmaßnahmen reduziert.

4. Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist bei der Festsetzung von Baugebieten eine möglichst dichte Bebauung anzustreben.
5. Der Erwerb von Flächen für Ersatzmaßnahmen hätte das Baugebiet so sehr verteuert, dass das Ziel der Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung konterkariert worden wäre.

Unter diesen Gesichtspunkten ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Zurückstellen eines vollständigen Ausgleichs des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft zu vertreten.

5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet. Am Berliner Kreisel befindet sich die Altablagerung Nr. 16. Anhaltspunkte über eventuelle Auswirkungen auf das Plangebiet liegen nicht vor.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Hildesheim entstehen keine Kosten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, 4. Teil BauGB sind nicht erforderlich.

8. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung (§ 2 Abs. 1 BauGB) 07.02.2000
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 11.07.-18.08.2000
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 22.08.-22.09.2000

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Hildesheim, den 27.09.2000

(Pülz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 13.11.2000 den Bebauungsplan HO 90, 2. Änderung "Zeppelinstraße" mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Stadt Hildesheim, den 15.11.2000

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor