

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN EN 188

UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT EN 188

"SÜDLICH DER ALTEN HEERSTRASSE"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Einum zwischen bereits vorhandenen Baugebieten. Es wird im Norden durch die Alte Heerstraße (Bundesstraße 1), im Westen durch die Bebauung an der Hirschberger Straße und im Süden durch die offene Ackerflur begrenzt.

1.2 Vorhandene Nutzung

Drei Grundstücke an der alten Heerstraße sind seit langem bebaut; ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude ist zu Wohnzwecken umgebaut worden, so dass ausschließlich Wohngebäude vorhanden sind. Die übrigen Flächen im Plangeltungsbereich werden überwiegend als Ackerland bewirtschaftet, ein kleiner Teil als Nutzgärten. Außerhalb des Plangeltungsbereichs sind neben der dominierenden Wohnnutzung ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein Gewerbebetrieb nördlich der Bundesstraße und ein Abschleppdienst westlich des Hansawegs vorhanden. Auf der unbebauten Fläche im Osten befindet sich eine Baumschule.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privatbesitz. Die Bundesstraße ist Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

1.4 Belange der Raumordnung/ übergeordnete Planungen

Die Stadt Hildesheim ist im Landes-Raumordnungsprogramm ¹⁾ als Oberzentrum eingestuft worden und gehört zum Ordnungsraum Hannover. Das Regionale Raumordnungsprogramm ²⁾ trifft für den Planbereich und seine engere Umgebung keine zeichnerischen Festlegungen mit Ausnahme der überörtlichen Verkehrswege (B 1, K 203. Im Landschaftsrahmenplan sind ebenfalls keine Vorgaben enthalten.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 2001

Die Ortschaft Einum ist nach dem RROP zunächst unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 1000 liegt für einen Zeitraum von 5 Jahren der überschlägige Bedarf aus innerer Umsetzung und Eigenentwicklung bei ca. 50 Personen bzw. 15 – 20 Wohneinheiten. Der vorliegende Bebauungsplan ist mit 18 – 25 Wohneinheiten an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist ein ca. 50 m breiter Streifen entlang der Alten Heerstraße als gemischte Baufläche (M), der übrige Teil als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet in einer Tiefe von 50 m bzw. ca. 90 m entlang der Bundesstraße fest und weicht damit z. T. von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da die in der vorbereitenden Bauleitplanung vorgegebene Entwicklungsabsicht jedoch grundsätzlich eingehalten wird, ist der Bebauungsplan EN 188 "Südlich der Alten Heerstraße" unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Im Rahmen einer später notwendigen Flächennutzungsplanänderung in der Ortslage Einum wird die Stadt Hildesheim die durch den Bebauungsplan konkretisierte Abgrenzung der Bauflächen übernehmen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Das Altdorf der Ortslage Einum liegt nördlich der Alten Heerstraße und wird durch diese im Süden tangiert. Nach dem 2. Weltkrieg entstanden südlich davon zwei Neubaugebiete. Die zwischen den Siedlungserweiterungen liegenden Ackerflächen blieben unbebaut, lediglich an der Alten Heerstraße besteht eine lückige Einzelbebauung.

Nachdem die angestrebte und durch das Erschließungssystem vorbereitete Zusammenführung der Bebauung im Süden von Einum über Jahrzehnte aus Eigentumsgründen nicht realisierbar war, bietet sich nunmehr die Chance, die Lücke zwischen den Baugebieten weitgehend zu schließen. Der vorliegende Bebauungsplan fußt auf einem Baukonzept für den gesamten unbebauten Bereich, umfasst jedoch nur die Flächen, für die eine konkrete Umsetzungsabsicht der Eigentümer besteht, sowie die regelungsbedürftigen Flächen an der Bundesstraße. Die Realisierung des Gesamtkonzepts ist später über einen weiteren Bebauungsplan möglich.

Die ursprünglich gewachsene und im Flächennutzungsplan als langfristiges Entwicklungsziel dargestellte gemischte Nutzung entlang der Alten Heerstraße droht durch Aufgabe der Landwirtschaft, Wegfall von Kleingewerbe und Errichtung neuer Wohngebäude sich in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets zu verschieben, insbesondere südlich der Straße. Die Stadt Hildesheim will dem durch den vorliegenden Bebauungsplan entgegenwirken, um einerseits das Wohnen in immissionsexponierter Lage möglichst zu begrenzen und andererseits das nachgeordnete Straßennetz von gewerblichem Verkehr freizuhalten.

Baugrundstücke für Wohngebäude stehen in Einum derzeit nicht zur Verfügung, es gibt jedoch konkrete Anfragen aus der ansässigen Bevölkerung. Der Bebauungsplan EN 188 "Südlich der Alten Heerstraße" stellt Bauflächen für die kurz- und mittelfristige Eigenentwicklung bereit.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der südliche Teil des Plangeltungsbereichs wird entsprechend der vorgesehenen und in den benachbarten Bereichen vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da das Erschließungssystem dafür nicht geeignet ist und derartige Nutzungen im Mischgebiet entlang der Bundesstraße konzentriert werden sollen.

Die südlich an die Alte Heerstraße angrenzenden Flächen werden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie nicht in das dörflich geprägte Umfeld passen und insbesondere Nutzungskonflikte mit dem umgebenden Wohnen zu befürchten wären. Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets durch Verkehrslärm sind Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen mit mischgebietstypischen Emissionen unproblematisch; eine Notwendigkeit zum Ausschluss besteht nicht. Um das städtebauliche Ziel einer Nutzungsmischung in schall-exponierter und verkehrsgünstiger Lage zu erreichen, soll vielmehr die Ansiedlung auch von emittierenden Betrieben durch Festsetzung von Schallschutz (s. u.) ausdrücklich erleichtert werden.

Für Mischgebiete ist nach der BauNVO eine etwa gleichwertige Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen vorgesehen. Da die derzeit vorhandene Bebauung im Osten des Mischgebiets ausschließlich dem Wohnen dient, ist für den westlichen Teil eine Ergänzung durch eine gewerbliche Nutzung notwendig und ausdrücklich erwünscht. Die festgesetzte Tiefe der Fläche erlaubt die Ansiedlung eines größeren oder von 2 – 3 kleineren Betrieben. Die durch den Bestand faktisch vorgegebene Gliederung des Mischgebiets wird aus Flexibilitätsgründen nicht ausdrücklich festgesetzt, bei den Festsetzungen zu Erschließung und Immissionsschutz aber planerisch berücksichtigt (s. u.).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

An der Südseite der Alten Heerstraße ist mit Ausnahme der Gebäude Nr. 4 und 10 ausschließlich eingeschossige Bebauung vorhanden. Um die angestrebte gewerbliche Nutzung im städtebaulichen Rahmen zu halten und eine Einfügung in das umgebende Wohnen zu gewährleisten, wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Für das vorhandene zweigeschossige Gebäude Nr. 10 ergibt sich damit eine Reduzierung der zulässigen Geschosshöhe. Auf dem weniger als 11 m breiten Grundstück wäre das jetzige Gebäude allerdings nach geltendem Planungs- und Bauordnungsrecht auch ohne den Bebauungsplan nicht neu genehmigungsfähig. Bis zur städtebaulich wünschenswerten Aufgabe der eigenständigen Bebauung des Flurstücks genießt das Gebäude Bestandsschutz.

Im allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der vorhandenen Baustruktur und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Um das städtebauliche Ziel einer angemessen verdichteten gemischten Nutzung entlang der Bundesstraße zu erreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 entsprechend der Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete orientieren sich die Festsetzungen an den für freistehende Einfamilienhäuser üblichen Grundflächen im Verhältnis zur voraussichtlichen Grundstücksgröße. Mit GRZ 0,35 für Grundstücke zwischen 400 und 650 m² bzw. GRZ 0,3 für Grundstücke von 550 – 710 m² ergibt sich eine maximale Überbauung zwischen 140 und 215 m². Der vorhandene städtebauliche Rahmen wird damit berücksichtigt und es wird ein ausreichendes Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist bei eingeschossiger Bebauung nicht erforderlich.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Mischgebiet wird entsprechend der gewachsenen Struktur des nördlich angrenzenden Altdorfs offene Bauweise festgesetzt. Gewerbebetriebe besitzen damit einen genügenden Spielraum für die Baukörpergestaltung. Im Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Hausgruppen und Reihenhäuser werden als in diesem Bereich ortsfremd ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt großzügig festgesetzt, da ein städtebaulicher Regelungsbedarf nur an wenigen Stellen besteht. So wird entlang der Bundesstraße die nördliche Baugrenze aus Schallschutzgründen in ausreichender Entfernung von der Straßenachse festgesetzt, um die Sanierungsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) einzuhalten. Im Norden des allgemeinen Wohngebiets wird die überbaubare Fläche im nördlichen Grundstücksteil angeordnet, um den notwendigen Freiflächenschutz gegenüber dem Straßenlärm zu gewährleisten (s. u. 3.6 Immissionsschutz). Entlang der Südgrenze des Plangeltungsbereichs wird zur besseren Einbindung in den Landschaftsraum ein größerer Abstand zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze festgesetzt.

3.4 Erschließung

Das Mischgebiet wird unmittelbar von der Alten Heerstraße (Bundesstraße 1) her erschlossen. Da die voraussichtlich gewerblich genutzte Fläche im Nordwesten des Planbereichs je nach Betriebsstruktur möglicherweise nennenswerte Verkehre, ggf. mit erheblichem Schwerlastanteil, auslösen kann, wird eine Linksabbiegespur in der Bundesstraße vorgesehen. Behinderungen des fließenden Verkehrs in westlicher Richtung können so vermieden werden. Der Bebauungsplan stellt die vorgesehene Änderung des Verkehrsweges im Bebauungsentwurf dar und ersetzt das sonst notwendige Planfeststellungsverfahren. Der Ausbau wird erst dann erfolgen, wenn die Nutzung des anzubindenden Grundstücks feststeht. Sollte wegen absehbar geringen Verkehrsaufkommens eine Abbiegespur nicht erforderlich sein, bleibt der Ausbau hinter der Planung zurück, d. h. es findet keine Veränderung statt.

Das Wohngebiet wird an den vorhandenen Stützen der Hirschberger Straße angeschlossen. Langfristig ist eine Weiterführung der südlichen Erschließungsstraße zur Elbinger Straße geplant, so dass ein zusammenhängendes Straßennetz entsteht. Der nordwärts gerichtete Einhang kann im vorliegenden 1. Bauabschnitt nur im westlichen Teil realisiert werden. In Höhe des Spielplatzes wird zunächst eine Wendemöglichkeit für Pkw und Müllfahrzeuge eingerichtet, die nach Realisierung des

2. Bauabschnitts in einem späteren Bebauungsplan zurückgebaut wird. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, um spätere Änderungserfordernisse auszuschließen. Der südliche Ast der inneren Erschließung hat in der ersten Ausbaustufe eine Länge von 65 m und 6 Anlieger. Eine Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich. Die Müllbehälter müssen jedoch an den Abfuhrtagen dort bereitgestellt werden, wo die Fahrzeuge der Müllabfuhr passieren können.

Um Belastungen der inneren Erschließung durch landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Verkehr möglichst zu vermeiden, wird am vorläufigen Ende der ostwärts gerichteten Straßen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, das mit einer Weiterführung der Straßen im nächsten Bauabschnitt gegenstandslos wird und entfällt.

Die Hirschberger Straße ist wegen ihres Ausbauzustands für Schwerverkehr nicht geeignet. Bis zur vollständigen Realisierung der Bebauung im Planbereich wird deshalb eine eigene Baustraße eingerichtet, die anschließend zurückgebaut wird.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Im öffentlichen Straßenraum ist im Südwesten des Planbereichs eine Fläche für Besucherparkplätze vorgesehen. Eine gesonderte Festsetzung erfolgt nicht, die Erschließung der anliegenden Grundstücke über die Parkfläche wird jedoch ausgeschlossen.

Zur direkten fußläufigen Anbindung des Wohngebiets an die Bundesstraße wird ein Weg durch die öffentliche Grünfläche geführt.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplatzanlagen und größere Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Flächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlich versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen werden nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 5). An den Seiten- und Rückwänden werden bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Innerhalb der Abstandsflächen wird eine immergrüne Bepflanzung zur verbesserten Einbindung festgesetzt.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 6). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Für die Abstandsflächen wird eine Begrünung empfohlen.

3.6 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.

3.6.1 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 4,5 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 Wohnraum in Kellergeschossen unterlaufen werden kann und dadurch auf der entsprechenden Hausseite nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermittelt wird, werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen. Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

3.6.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet 9 m, im Mischgebiet 10 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. Im Mischgebiet ist wegen der zu erwartenden größeren Gebäudetiefen eine größere Firsthöhe erforderlich.

3.6.3 Dachgestaltung

Der Charakter eines Baugebiets 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 30° und 42° wird ein Dachneigungsmaß von 45° Dachneigung unterschritten, damit die Dächer nicht zu steil werden. Für begrünte Dächer sind auch geringere Dachneigungen zulässig, um den ökologischen Grundsätzen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Pultdächer werden durch die Gestaltungsvorschrift ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die Harmonie der umgebenden Dachlandschaft einfügen würden (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3).

Die vorgeschriebenen Farben der Dachabdeckung entsprechen denen der näheren Umgebung, da ein Bruch mit dem Gesamterscheinungsbild der angrenzenden Baugebiete 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 gläserne Teile der Dachabdeckung, da die Errichtung von Wintergärten nicht beschränkt werden soll (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4).

Da Nebenanlagen gegenüber den Hauptanlagen von nur untergeordneter Bedeutung sind, wird für diese die Dachform, -farbe und das Dachmaterial freigestellt.

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite werden in der Summe ihrer Breite auf höchstens 60 % der Trauflänge begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5). Zwerchhäuser und 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 zu erreichen.

3.6.4 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer angenehm empfundenen Atmosphäre im Baugebiet bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. Manche Eigentümer 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 1,0 m hohe, sichtundurchlässige Wände 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 Ziffer 6).

3.6.5 Antennen

Oberdachantennen - insbesondere Parabolantennen über Dach - stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Sie sind deshalb in der Farbe dem Hintergrund anzupassen und müssen deutlich unterhalb der Firstlinie bleiben (örtliche Bauvorschrift Ziffer 7).

3.6.6 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. 8).

3.7 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt durch EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. Kg, mit Wasser durch den Wasserbeschaffungsverband Borsumer Kaspel. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt. Der Planbereich wird an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Soweit eine Anbindung an die Anschlüsse in der Hirschberger Straße nicht möglich ist, werden die Leitungen über die öffentliche Grünfläche zur Alten Heerstraße geführt. Die Leitungstrasse ist im Bebauungsentwurf dargestellt und von tiefwurzelnenden Gehölzen freizuhalten, die Festsetzung eines Leitungsrechts ist in einer öffentlichen Fläche jedoch nicht erforderlich.

Das Regenwasser von privaten Grundstücken und öffentlichen Flächen wird in einem Rückhaltebecken im Norden der öffentlichen Grünfläche aufgenommen und zeitverzögert an den Sammler abgegeben, so dass die Spitzenbelastung des Vorfluters

nicht erhöht wird. Die vorhandene Fläche ist auch für den 2. Bauabschnitt ausreichend. Grundsätzlich wird die Sammlung und Nutzung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken empfohlen, im Bebauungsplan aber nicht festgesetzt. Das westliche Mischgebiet wird nicht an das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen. Bei Realisierung einer Bebauung in diesem Bereich sind ausreichende Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist dabei ebenso zulässig wie die Anlage eines Rückhaltebeckens, sofern der derzeitige Abfluss in den Vorfluter nicht erhöht wird.

3.8 Brandschutz

Die Ausstattung mit Löschwasserhydranten und die Herstellung und Freihaltung der Rettungswege erfolgt nach den Bestimmungen der DVNBauO (Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung) und den Vorgaben des zuständigen Trägers. Allerdings steht nach Angabe des Versorgungsträgers nur eine Löschwassermenge von 66-72 m³/h zur Verfügung, während für das geplante Wohngebiet bei nicht reglementierter Bauweise 96 m³/h zu fordern sind. Aus diesem Grunde sind die Gebäude mit einer harten Bedachung und feuerhemmenden Umfassungen auszustatten, um die Gefahr der Brandausbreitung zu mindern und die erforderliche Löschwassermenge zu reduzieren.

3.9 Immissionsschutz

Das Nebeneinander von gewerblichen und Wohnnutzungen innerhalb von Mischgebieten und am Übergang zu allgemeinen Wohngebieten regelt sich nach gängiger Praxis durch die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Um die Notwendigkeit hierfür vor allem im Bereich der voraussichtlich gewerblich genutzten Fläche im westlichen Teil des Mischgebiets möglichst gering zu halten, wird die Errichtung von Lärmschutzwänden ausdrücklich zugelassen, aus nachbarschützenden Gründen aber in der Höhe und im Heranrücken an die Grundstücksgrenzen beschränkt. Die Errichtung von Erdwällen wird aus ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Um die Immissionsbelastung der neu geplanten Bebauung im Planbereich durch Verkehrslärm und die Auswirkungen der geplanten Abbiegespur auf die vorhandene Bebauung an der Alten Heerstraße beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten³⁾ in Auftrag gegeben. Danach wird durch die geplante Abbiegespur weder für die Bebauung nördlich noch südlich der Bundesstraße eine wesentliche Änderung der Immissionssituation hervorgerufen, sofern der zusätzliche Verkehr unter 3000 Kfz mit max. 3 % Lkw-Anteil bleibt. Zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr dürfen keine Fahrten unternommen werden, da diese unabhängig vom Bebauungsplan nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Mischgebiet nicht genehmigungsfähig sind.

Durch Verkehrslärm wird ein breiter Bereich entlang der Bundesstraße stark belastet. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen wird deshalb passiver

³⁾ Bonk/Maire/Hoppmann: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Alte Heerstraße" der Stadt Hildesheim; 02119; Garbsen, 2002

Schallschutz festgesetzt. Die aufgrund der Verkehrsbelastung ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan verzeichnet. Daraus ergeben sich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße:

(Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109⁴⁾)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils
II	56 bis 60	30 dB
III	61 bis 65	35 dB
IV	66 bis 70	40 dB
V	71 bis 75	45 dB

Für Büroräume o.ä. gelten i.d.R. um 5 dB geringere Anforderungen (Ausnahme: Lärmpegelbereich II, hier wird ebenfalls ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res} = 30$ dB gefordert).

Die Anforderungen für Lärmpegelbereich II werden meist schon wegen der Anforderungen zum Wärmeschutz eingehalten, so dass zusätzlicher Aufwand hier nicht erforderlich ist. Bei Einhaltung der o. g. Werte ist ein Einzelnachweis nach DIN 4109 nicht erforderlich. Dieser ist jedoch grundsätzlich zulässig und kann sinnvoll sein, wenn durch neu errichtete Gebäude die Belastung im Vergleich zur freien Schallausbreitung reduziert wird.

Durch o. g. Maßnahmen wird ein angemessener Innenraumpegel bei geschlossenen Fenstern sichergestellt. Um während der maßgebenden Nachtstunden die notwendige Lüftung zu ermöglichen, sind Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten, sofern der Außenlärmpegel den Orientierungswert nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 45 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet überschreitet. Dies ist in Teilen von Lärmpegelbereich II und allen höheren der Fall. Ein Einzelnachweis kann auch hier sinnvoll sein.

Im Norden des allgemeinen Wohngebiets kann der notwendige Schutzanspruch der Freiflächen am Tag z. T. nicht gegeben sein. Es kommt an den Nordseiten der Gebäude zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 um 1 – 2 dB(A). Die überbaubaren Flächen werden deshalb so angeordnet, dass die hauptsächlich genutzten Freiflächen zwangsläufig südlich der Gebäude liegen und damit ausreichend abgeschirmt werden.

Im Süden des Plangeltungsbereichs grenzen allgemeine Wohngebiete unmittelbar an Ackerflächen. Dies entspricht der vorhandenen Situation in den östlich und westlich angrenzenden Bereichen. Zu gewissen Zeiten kann es hier zu Immissionen aus Feldbewirtschaftung kommen. Im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muß seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, daß die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat. Andererseits sind die Wohngrundstücke durch die situationsgegebene Nachbarschaft zu seit langem landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Jeder, der hier baut, tut dies in Kenntnis der Immissionsproblematik und dokumentiert damit seine Bereitschaft, die aus ordnungsgemäßer land-

⁴⁾ DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (November 1989)
Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.

wirtschaftlicher Nutzung entstehenden Beeinträchtigungen hinzunehmen. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß Stäube und Sprühnebel durch eine dichte Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze weitgehend zurückgehalten werden können (s. 3.11).

3.10 Denkmalpflege

Im Planbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten für Straßentrassen, Regenwasserrückhaltung und Kanalbau rechtzeitig mit der oberen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Für private Baumaßnahmen gilt nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eine Benachrichtigungs- und Sicherungspflicht; bei Auffinden denkmalverdächtiger Gegenstände sind die Erdarbeiten einzustellen und die zuständige Denkmalschutzbehörde zu informieren.

3.11 öffentliche Grünflächen

Im Norden des Plangeltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die im Süden den Kinderspielplatz, im Norden die Regenwasserrückhaltung aufnimmt. Eine räumliche Abgrenzung der beiden Zweckbestimmungen wird nicht vorgenommen, um bei Realisierung des 2. Bauabschnitts die Flächenanteile nach den Erfordernissen neu ordnen zu können, ohne den Bebauungsplan zu ändern.

Für die Regenwasserrückhaltung kann eine naturnahe Ausführung wegen der noch laufenden Ausbauplanung nicht angenommen werden; eine entsprechende Festsetzung ist nicht sinnvoll. Um jedoch eine Mindestausstattung der Grünfläche mit Gehölzen und Bäumen zu sichern, wird eine flächenbezogene Anpflanzfestsetzung getroffen, die zudem den Versiegelungsanteil auf 10 % begrenzt.

3.12 Spielplätze

Die verfügbare Spielplatzfläche ist mit mindestens 700 m² für den Plangeltungsbereich ausreichend. Die Erreichbarkeit entspricht mit höchstens 180 m den gesetzlichen Bestimmungen. Im 2. Bauabschnitt wird die schmal geschnittene Fläche nach Osten hin erweitert und damit eine günstigere Proportion erzielt.

3.13 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen zu einem dem notwendigen Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild (s. grünordnerischer Fachbeitrag), zum anderen der Sicherung eines grüngestalterischen Grundgerippes für den Planbereich, das durch die individuelle Garten- und Freiflächengestaltung ergänzt wird.

Entlang der Südgrenze des Plangeltungsbereichs wird in einer Tiefe von 5 m eine durchgehende Bepflanzung mit Sträuchern und einzelnen Bäumen festgesetzt. Damit wird die Festsetzung in den benachbarten Bereichen aufgenommen und eine verbesserte Einbindung in den Landschaftsraum sowie ein gewisser Schutz gegen Immissionen aus landwirtschaftlicher Feldbewirtschaftung erreicht.

Die Festsetzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken ist an den tatsächlichen Eingriff, d. h. an die vorgenommene Bodenversiegelung gebunden. Im Regelfall sind im Wohngebiet 2, bei umfangreicher Versiegelung 3 oder 4 Bäume je Grundstück zu pflanzen. Im Mischgebiet können wegen des voraussichtlich erhöhten Versiegelungsanteils bei gewerblicher Nutzung nur wenige Bäume sinnvoll auf den Grundstücken untergebracht werden. Die maßgebende Eingriffsfläche wird deshalb auf 180 m² erhöht. Zusätzlich wird jedoch die Pflanzung von 5 Laubgehölzen festgesetzt; diese sind vor allem in den Randbereichen der Grundstücke geeignet, eine Abschirmung gegen benachbarte Nutzungen zu bilden.

Im Bereich größerer Stellplatz- oder Garagenanlagen, wie sie bei Gewerbebetrieben zu erwarten sind, ist eine Überpflanzung mit Bäumen gestalterisch wünschenswert. Die versiegelungsbezogen festgesetzten Bäume werden deshalb entsprechend der Stellplatzzahl in deren Umfeld konzentriert.

Die in der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bäume dienen als Ersatz (2:1) für die in der Bundesstraße zugunsten der Abbiegespur gefälltten Bäume. Im Bereich der Besucherparkplätze in der südlichen Erschließungsstraße sind die Baumstandorte klar und deshalb zeichnerisch festgesetzt. Weitere 4 Standorte müssen im Verlauf der Bundesstraße oder anderer Verkehrsflächen nach den örtlichen Gegebenheiten (Zufahrten, Leitungstrassen, Sichtflächen) gefunden werden. Um einen ausreichend hohen Kronenansatz und eine schnelle Raumwirksamkeit zu erreichen, wird ein Mindeststammumfang von 20 cm festgesetzt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3b UVPG (11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 UVPG ist wegen der geringen überbaubaren Fläche nicht erforderlich. Bezüglich der Bestandserfassung, der Eingriffsbewertung und der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag (s. Anlage) verwiesen.

Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderliche Fläche für eine Aufwertung um eine Wertstufe in einer Größe von 2.800 m² soll südlich des Lerchenkamps bzw. westlich der Peiner Landstraße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 119 für das Gebiet zwischen Müggelsee – Güldenfeld – Scharlake (nördlicher Teil) realisiert werden. Sie ist im Übersichtsplan für die externe Ausgleichsmaßnahme (s. Anlage) dargestellt. Auf Grundlage der Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird aus einer derzeitigen Ackerfläche eine extensiv gepflegte Wiese mit einer lockeren Baum- und Gehölzbepflanzung (ca. 30 – 40 % Flächenanteil) entwickelt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert und dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird durch einen Erschließungsträger umgesetzt. Kosten entstehen für die Herstellung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Straßenverkehrs- und Grünflächen und die Ergänzung der technischen Infrastruktur. Die Kostenverteilung erfolgt auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. aufgrund vertraglicher Vereinbarungen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die Herstellung und Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Löschwassermenge

Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

Bodendenkmale

Mit dem Auftreten archäologischer Funde ist zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten für Straßentrassen, Regenwasserrückhalteeinrichtungen und Kanalbau ist der Bezirksregierung Hannover, Dez. 406 mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 (1) BauGB) 19.08.2002

Unterrichtung und Erörterung 26.08.2002
(§ 3 (1) BauGB) - 20.09.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 11.11.2002
(§ 4 (1) BauGB) - 17.12.2002

Öffentliche Auslegung 12.11.2002
(§ 3 (2) BauGB) - 11.12.2002

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt, Braunschweig in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

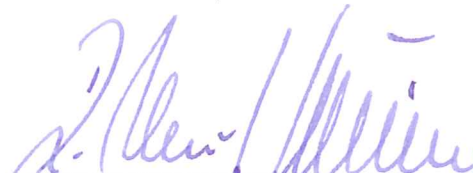
Hildesheim, 14.01.2003

Im Auftrage

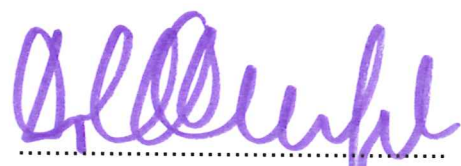

.....
(Dr.-Ing. W. Schwerdt)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 17.02.2003 beschlossen.

Hildesheim, den 18.02.2003


.....
(Dr. Kümme)
Oberbürgermeister




.....
(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor