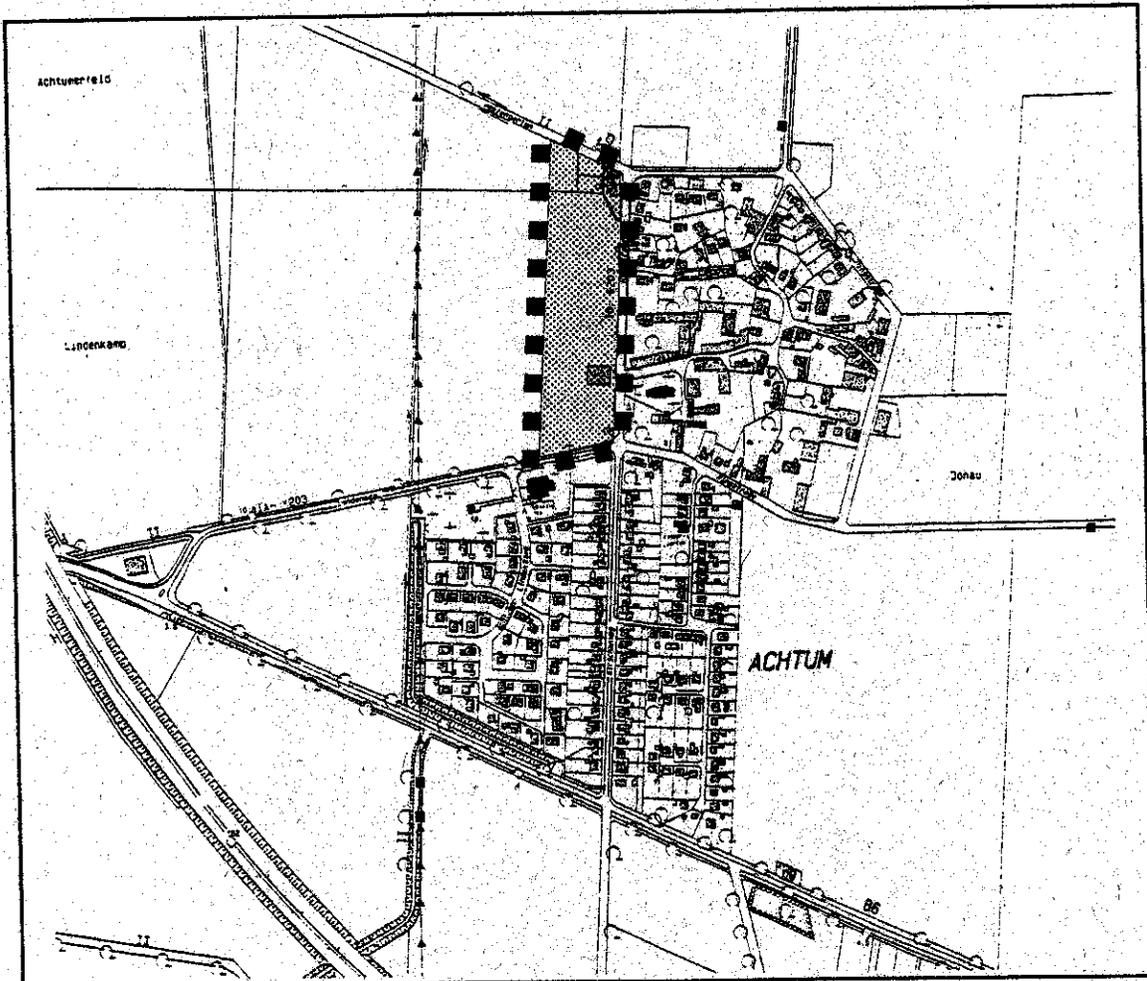


Stadt Hildesheim

Begründung zum Bebauungsplan AU 172 "Kleegarten"



Inhalt

1. RAHMENBEDINGUNGEN UND ANLAß DER PLANUNG	3
2. GRUNDLAGEN UND GEBIETSABGRENZUNG	3
2.1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH	3
2.2 VORHANDENE NUTZUNG/NACHBARSCHAFT	3
2.3 BEDEUTUNG DER BAUFLÄCHE FÜR NATUR- UND LANDSCHAFT	4
2.3.1 BODENSTRUKTUR	4
2.3.2 VEGETATION	4
2.3.3 HYDROGEOLOGIE/GRUNDWASSER	4
2.3.4 LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG	4
2.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
2.5 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.5.1 VÖRBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN)	5
2.5.2 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE	5
2.5.3 PLANFESTSTELLUNG RADWEG AN DER K 203	5
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1 BAULICHE NUTZUNG	7
4.1.1 ART UND MAß DER NUTZUNG	7
4.2 VERKEHR	7
4.3 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	8
4.3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	8
4.3.3 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN	8
4.3.4 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	9
4.3.5 SONSTIGE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	9
4.3.6 BÄUME AUF BAUGRUNDSTÜCKEN	9
4.4 BAULICHE UND NICHT BAULICHE ANLAGEN	10
5. KINDERSPIELPLATZ	10
6. UMWELTSCHUTZ	10
6.1 IMMISSIONSSITUATION	10
6.1.1 VERKEHR	10
6.1.2 LANDWIRTSCHAFT	13
6.2 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	13
6.3 ALTLASTEN	16
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
7.1 AUSGANGSSITUATION	16
7.2 ZIELE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ÜBER GESTALTUNG	16
7.3 HÖHEN (§ 11 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN)	17
7.4 DÄCHER (§ 12 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)	17
7.5 EINFRIEDUNGEN (§ 13 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN)	18
7.6 ANTENNEN (§ 14 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN)	18
8. VER- UND ENTSORGUNG	19
9. STÄDTEBAULICHE WERTE/FLÄCHENBILANZ	19
10. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND KOSTEN FÜR DIE STADT	20
11. VERFAHREN	20

1. Rahmenbedingungen und Anlaß der Planung

Der Wohnbauflächenbedarf ist aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnungen im Raum Hildesheim erheblich gestiegen. Insbesondere in Achtum besteht bei den Bürgern und Bürgerinnen der dringende Wunsch nach Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Seit der Entwicklung des Wohngebietes Lindenkamp in den 70er Jahren sind in diesem Ortsteil keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung gestellt worden. Durch die 24. Flächennutzungsplanänderung wurde zu Beginn der 90er Jahre der Versuch unternommen, der vorhandenen Nachfrage zu entsprechen. Die Baulandbeschaffung konnte allerdings nicht realisiert werden.

Für eine weitere Baulandbereitstellung bietet sich nun der westliche Ortsrand in Vervollständigung der dort bereits begonnenen Siedlungsentwicklung an. Die Schaffung von Wohnbauflächen soll einerseits der Sicherung der bereits vorhandenen Infrastruktur und andererseits der Eigenentwicklung des Ortsteiles dienen. Die nunmehr in der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Baulandbereitstellung ist durch den Grunderwerb der Stadt Hildesheim vorzeitig sichergestellt.

Aufgrund der dringenden Wohnbauflächennachfrage soll das Bebauungsplangebiet "Kleegarten" zu einem allgemeinen Wohngebiet für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt werden. Die Stadt Hildesheim hat aus diesen Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes AU 172 "Kleegarten" für ein 3,8 ha großes Gebiet am westlichen Ortsrand Achtums beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die für seinen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele gesichert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung geschaffen werden.

2. Grundlagen und Gebietsabgrenzung

2.1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Achtum der Stadt Hildesheim. Östlich grenzt das alte Dorf Achtum und südlich das Wohngebiet „Lindenkamp“ mit seinen Grundstücken an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes AU 172 "Kleegarten" umfaßt Teilflächen der landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen der K 203 „Lindenweg“/„Ringstraße“ und dem Weg zum Sportplatz und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: Bebaute Teilgrundstücke am „Hopfengarten“ und Weg zum Sportplatz.

Im Westen: Landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Süden: Nordgrenze der Straße „Lindenweg“.

Im Osten: Westgrenze des planfestgestellten Radweges Achtum-Einum-Hönersum.

2.2 Vorhandene Nutzung/Nachbarschaft

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivackerland) bewirtschaftet. Westlich und nördlich angrenzend erstreckt sich die land-

wirtschaftlich genutzte freie Landschaft, östlich grenzt das alte Dorf an und im Süden liegt das Baugebiet am "Lindenkamp". In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes sind zwei Grundstücke bereits bebaut.

2.3 Bedeutung der Baufläche für Natur- und Landschaft

2.3.1 Bodenstruktur

Das Baugebiet selbst ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Die naturräumliche Gliederung weist den Ortsteil Achtmum dem Naturraum „Braunschweig-Hildesheimer-Lößbörde“ zu. Die naturräumliche Einheit stellt die Hildesheimer Lößbörde dar. Die Fläche des Plangebietes ist von Löß überdeckt, unter dem Kreidetone anstehen. Im Bereich der Gemarkung Achtmum dominieren als Leitbodentypen sehr fruchtbare Schwarzerden, Parabraunerden und Pseudogleye, die als nährstoffreiche und frische Böden ackerbaulich genutzt werden. Sie bieten ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential. Das Plangebiet ist nur gering geneigt. Es steigt von Nordwesten mit einem Tiefpunkt von ca. 107 m. ü. NN nach Südosten um ca. 5 m bis auf 112 m ü. NN an. Die Geländeneigung beträgt ca. 1,5 %.

2.3.2 Vegetation

Das Plangebiet wird als großräumig ausgeräumtes Intensivackerland genutzt. Entlang der Ost-, West- und Nordgrenze verlaufen die Grabenverläufe zur Oberflächenentwässerung entlang der Straße und des Wohngebietes am "Lindenkamp", die keine besondere Vegetation mit grabenbegleitendem Bewuchs aufweisen. Eine Baumreihe entlang des "Lindenweges" liegt außerhalb der südlichen Plangebietsgrenze.

In den südlich angrenzenden Wohnbauflächen und in der dörflichen Ortslage ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten ausgeprägt. Die Vegetation ist teilweise sehr weit entwickelt, da Wohnbebauung und Gartennutzung aus den 70er Jahren mittlerweile eine lange Nutzungsdauer aufweisen.

Im Plangebiet selbst fehlt eine Strauch- und Baumvegetation vollständig.

2.3.3 Hydrogeologie/Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen "Empfindlichkeiten" (Sickervermögen des Bodens) oder "Beeinträchtigungen" (Quellen des Stoffeintrages) gegeben. Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind gering. An der Ringstraße außerhalb der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein z. T. verrohrter Graben, der auch das Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen wird.

2.3.4 Landschaftliche Einbindung

Das engere Plangebiet ist als ausgeräumte Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch seine Lage am westlichen Ortsrand und den sich von dort ausdehnenden weitgehend ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen hat die Gestaltung des Baugebietes für die naturräumliche Einbindung und das Landschaftsbild und die Einbindung des Orts-

teiles Achtum eine herausgehobene Bedeutung. Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim wird die Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes der ausgeräumten Ackerfluren dringend empfohlen. Es ist daher besonderer Wert auf die Gestaltung des Überganges zwischen zukünftiger Ortslage und landwirtschaftlich genutzter Fläche zu legen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich bis auf die zwei bebauten Grundstücke am Hopfengarten im Besitz der Stadt Hildesheim.

2.5 Grundlagen der Planung

2.5.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Für die Stadt Hildesheim liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (wirksam seit dem 24. 11. 1979. Die Stadt Hildesheim hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes AU 172 zu ändern (47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Achtum).

Durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Achtum werden die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Achtum 172 "Kleegarten" (bisher "Fläche für die Landwirtschaft") als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes AU 172 "Kleegarten" ist damit aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

2.5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Achtum AU 170 "Lindenkamp"

Der südlich angrenzende Bebauungsplan wurde zuletzt geändert durch die III. Änderung aus dem Jahre 1995. Er diente seinerzeit der Wohnbauflächenentwicklung am "Lindenkamp". Das neue Plangebiet wird von den Festsetzungen nicht berührt.

2.5.3 Planfeststellung Radweg an der K 203

Für die Anlage eines Radweges an der Kreisstraße K 203 in den Gemarkungen Achtum, Einum, Bavenstedt und Hönnersum wurde in den Jahren 1993/94 ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, daß mit dem 23. Januar 1995 abgeschlossen wurde. Der östliche Rand des Plangebietes grenzt unmittelbar an den planfestgestellten Radweg an der K 203 an. Im Zuge des gegenwärtigen Ausbaus des Radweges haben sich in diesem Bereich Planänderungen ergeben, die dazu führten, daß der Radweg - wie im Bebauungsplan aufgenommen - nunmehr gradlinig zum "Lindenweg" hin verläuft. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit den verrohrten Grabenverlauf in diesem Bereich wieder zu öffnen (s. Ziff. 4.3.4). Die Planänderung der Radwegeführung wurde mit Schreiben vom 11.11.1997 des Oberkreisdirektors als Planände-

rung bestätigt. Damit wird die Planfeststellung einschließlich Planänderung im Bebauungsplan vollständig berücksichtigt.

3. Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes AU 172 "Kleegarten" soll die Ortslage Achtum am westlichen Ortsrand baulich abgerundet werden. Dabei sollen folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Entwicklung eines Wohngebietes in überwiegend freistehender Einzel- und Doppelhausbebauung.
- Ermöglichen energiebewahrender Bauweisen durch eine überwiegende Nord-Süd-Orientierung der Baugrundstücke.
- Berücksichtigung natürlicher und gestalterischer Vorgaben aus der Ortsentwicklung bei der Entwicklung des neuen Ortsrandes.

Um diese städtebaulichen Ziele zu sichern, trifft der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56 und 98 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) auch Festsetzungen über die Gestaltung. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes werden ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und ein schalltechnisches Gutachten erstellt (s. Gruppe Freiraumplanung, Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum B-Plan AU 172 Kleegarten, Hannover 1998 und TUV, Schalltechnisches Gutachten zu dem beabsichtigten Bebauungsplan AU 172 „Kleegarten“, Hannover 1998).

Der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt die zur Vermeidung, bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erforderlichen Maßnahmen, sowie die entsprechend der Planungsziele vorgesehene Freiraumausstattung dar, die zum Ausgleich herangezogen werden kann. Die im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung empfohlenen Maßnahmen werden, soweit planungsrechtlich erforderlich, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung selbst ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes und liegt ihr bei.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Art und Maß der Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Ausweisung neuen Wohnbaulandes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der besonderen Lage des Wohngebietes in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zur Wahrung des Wohngebietcharakters werden allerdings die nach § 4 Abs. 3 Nm. 2, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (s. textliche Festsetzungen § 1)

Für das WA-Gebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 eine I-geschossige offene Bauweise festgesetzt, in der in den jeweiligen Baugebieten Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Aus Gründen der Erschließung werden zur städtebaulichen Differenzierung im südlichen und östlichen Baugebiet WA 1 ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, während im nördlichen Baugebiet WA 2 angrenzend an die bestehenden Siedlungssplitter zur Ortsrandabgrenzung eine Doppelhausbebauung angestrebt wird. Die Festsetzungen von GFZ und GRZ ermöglichen bei Grundstücksgrößen von 400 - 700 m² die Errichtung einer durchschnittlichen Wohnnutzfläche von 200 m².

Um die in den angrenzenden Baugebieten und der umgebenden ländlichen Siedlung vorhandene städtebauliche Struktur darüber hinaus abzusichern, soll die Einrichtung mehrerer Wohnungen in einzelnen Wohngebäuden durch die Beschränkung auf die Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Wohngebäude ausdrücklich unterbunden werden (s. textliche Festsetzungen § 4).

4.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die "Ringstraße" im Osten und den "Lindenweg" im Süden, sowie den "Hopfengarten" im Norden an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine rhythmisch versetzte Planstraße, die das gesamte Plangebiet durchzieht. Die Erschließungsstraßen werden bis auf die Bereiche mit Parkplatzflächen durchgängig in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Wege, die der Erschließung von nur 2 - 3 Wohngebäuden dienen, erhalten eine Breite von 4,00 m. Im mittleren Teil des Baugebietes sind 25 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Darüber hinaus werden sich weitere Parkmöglichkeiten innerhalb der 5,50 m breiten befahrbaren Wohnwege an den Stellen ergeben, an denen keine Grundstückszufahrten gebaut werden. Die Einfahrt zu den Grundstücken von der Ringstraße aus wird durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt auf die darin festgesetzten Einfahrtsbereiche begrenzt. Ebenso werden Zu- und Abfahrtsverbote dort festgesetzt, wo öffentliche Stellplätze im Straßenraum errichtet werden sollen, um die beabsichtigten Stellplätze auf jeden Fall dort realisieren zu können.

4.3 Grün- und Freiflächen

4.3.1 Öffentliche Grünfläche

Am Westrand des geplanten Neubaugebietes entsteht im mittleren Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von insgesamt 2.000 m². Sie dient als gestalterischer Übergang zur westlich angrenzenden freien Landschaft, als Zäsur zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Baugebieten, als Abschirmung gegen den Landschaftsraum, sowie als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt im Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum und erfüllt damit auch Ausgleichsfunktionen (s. Ziff. 4.3.4). Integriert in die Grünfläche entsteht der nach dem niedersächsischen Gesetz über Spielplätze für das Baugebiet erforderliche Kinderspielplatz (s. Ziff. 5).

Am Südostrand liegt im Kreuzungsbereich „Ringstraße/Lindenweg“ eine zweite öffentliche Grünfläche, die für eine gestalterische Entwicklung des Kreuzungsbereiches und für Ausgleichsmaßnahmen (s. Ziffer 4.3.4) zur Verfügung steht.

Eine dritte öffentliche Grünfläche wird im Bereich der Grabenmulde im südöstlichen Baugebiet zwischen Radweg und „Ringstraße“ festgesetzt. Sie dient der Gestaltung des angrenzenden Kreuzungsbereiches und wird darüber hinaus zu Ausgleichsmaßnahmen (s. Ziff. 4.3.4) herangezogen.

4.3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Der Ortsrand wird gegenüber den Baugrundstücken durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB entlang der westlichen Grundstücksgrenzen auf Tiefe von 3,00 m besonders hervorgehoben. Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur standortgerechte einheimische Sträucher und Laubgehölze zulässig. Ihre Größe muß den Anforderungen des niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbrG) entsprechen (s. textliche Festsetzungen § 6).

4.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen

Auf den Straßenverkehrsflächen und auf Teilbereichen der öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen (Gliederung des Baugebietes) und aus Gründen der Entwicklung von Natur und Landschaft Standorte für Einzelbäume festgeschrieben. Die anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Um einer späteren Ausbauplanung Gestaltungsmöglichkeiten zu überlassen, ist eine geringfügige Abweichung vom festgesetzten Standort möglich. (s. textliche Festsetzungen § 7).

4.3.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die öffentlichen Grünflächen werden in den Teilbereichen, die für den Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft herangezogen werden, auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Um die Ausgleichsfunktion zu erfüllen, erläutert der der Begründung anliegende Fachbeitrag zur Eingriffsregelung den naturnahen Ausbau mit Gehölzgruppen, Obstbäumen und standortheimischen Laubbäumen und auch die Einzelmaßnahme des Muldenausbaus an der K 203 an der südöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes. (s. Fachbeitrag, a.a.O., S. 5 und Ziff. 2.5.3)

4.3.5 Sonstige Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurden neben flächigen Festsetzungen auch einzelne Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden Natur und Landschaft getroffen. Dazu gehört die Festsetzung, daß überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken und die entsprechenden Dachflächen extensiv zu begrünen sind (s. textliche Festsetzungen § 8).

Darüber hinaus sind zum Schutz des Bodens Pkw-Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen 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 auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig ist. Auch unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 0,50 m Breite ohne Fugenabstände zulässig (s. textliche Festsetzungen § 8).

4.3.6 Bäume auf Baugrundstücken

Auf allen neuen Baugrundstücken ist ein Mindestmaß der Anpflanzung heimischer Laub- und Obstbäume vorgeschrieben (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Damit soll eine Durchgrünung des Wohngebietes mit Großgrün sichergestellt werden (vgl. textliche Festsetzungen § 6 Abs. 2). Die Beschränkung der Vorschrift auf einen Baum je angefangene 500 m² ist für die Bauherren zumutbar, da bei Einzel- und Doppelhäusern ohnehin Aufwendungen für die gärtnerische Gestaltung erforderlich sind. Auf den westlichen Baugrundstücken gilt diese Festsetzung zusätzlich zu den Anpflanzvorschriften an der jeweils westlich gelegenen Grundstücksgrenze (vgl. textliche Festsetzungen § 6 Abs. 2).

4.4 Bauliche und nicht bauliche Anlagen

Zur Sicherung der vollständigen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen am westlichen Plangebietsrand werden für die angrenzenden Baugebietsflächen auf einer Grundstückstiefe von 50 cm alle baulichen und nichtbaulichen Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 NBauO ausgeschlossen. Damit sind von der allgemeinen Zulässigkeit alle Anlagen ausgenommen, die fest auf dem Erdboden verankert sind, wie z.B. Zäune, Mauern und Nebenanlagen aller Art. [§ 14 (1) NBauO]

5. Kinderspielplatz

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird in die öffentliche Grünfläche ein Kinderspielplatz mit einem Flächenumfang von 320 m² integriert. Der Spielplatz deckt mit seiner zentralen Lage und einer maximalen Entfernung von 200 m zu den Randgebieten des Bebauungsplangebietes die nach § 2 und § 3 des niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) erforderliche Erreichbarkeit für das gesamte Bebauungsplangebiet ab .

Der für die Bebauung am "Kleergarten" aufgestellte Bebauungsplan umfaßt eine überbaubare Fläche von ca. 3,2 ha. Mit seiner durchschnittlichen GFZ von 0,5 kann eine Geschoßfläche von 16.000 m² erreicht werden. Damit ist von einem Spielplatzbedarf von 320 m² nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz auszugehen. Der Kinderspielplatzbedarf nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze ist damit gedeckt.

6. Umweltschutz

6.1 Immissionssituation

6.1.1 Verkehr

Das neue Baugebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr belastet. Der Verkehr auf der Kreisstraße K 203 bestehend aus den Straßen "Lindenweg" im Süden und "Ringstraße" im Osten überlagert den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 7. Unter Berücksichtigung der Addition dieser Schallquellen kommt die schalltechnische Untersuchung des TÜV Hannover Sachsen - Anhalt zu folgenden Ergebnissen:

Tagwerte

- Der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) wird bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet überschritten. Im Baugebiet treten Pegel zwischen 55 dB(A) und 63 dB(A) auf.
- An der ersten östlichen Baugrenze entlang der Kreisstraße K 203 (Ringstraße) wird in einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte ein Beurteilungspegel von 62,7 dB(A) erreicht.
- An der südlichen Baugrenze wird an der Straße K 203 (Lindenweg) in einem Abstand von 12 m ein Wert von 61,5 dB(A) erreicht.

Nachtwerte

- Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von 45 - 55 dB(A) überschritten.

In Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ausdrücklich darauf hingewiesen, daß dieses Beiblatt Informationen zur DIN 18005 enthält und keine zusätzlich genormten Festlegungen. Insbesondere sind die schalltechnischen Orientierungswerte nicht als Grenzwerte definiert. Die Werte können in Einzelfällen unter- oder überschritten werden. So hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluß von 18.12.1990 - 4 N 6/88 - folgenden Leitsatz aufgestellt: „Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles.“ Die Vornorm zur DIN 18005 brachte seinerzeit zum Ausdruck, daß sich die Planungsrichtpegel in der Nähe von Verkehrswegen nicht immer einhalten lassen und daß sie in der Nähe von Verkehrswegen bis zu etwa 10 dB(A) überschritten werden dürften. In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) werden i.S.d. Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn in einem WA Gebiet die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) bzw. in einem MI-Gebiet, in dem Wohnen uneingeschränkt zulässig ist, die Immissionsgrenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) überschritten werden. Der ermittelte Beurteilungspegel auf den überbaubaren Grundstücksflächen von bis zu 62,5 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts überschreitet die WA-Werte der Verkehrslärmschutzverordnung, bleibt aber unter den für MI-Gebiete angegebenen Grenzwerten.

Auch wenn nach der DIN 18005 die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht als verbindlich, sondern nur als wünschenswert eingestuft wird, so sind sie doch ein gewichtiger Belang in der Abwägung. Nach Fikert/Fieseler (Kommentar zur Baunutzungsverordnung 8. Auflage) ist der Abwägungsspielraum wie folgt zu beurteilen: „Dabei ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die Neuansiedlung mit der Folge, daß mehr Einwohner als vorher von der Vorbelastung betroffen werden, gerade an diesem Standort erforderlich ist und ob andere Belange überwiegen, die die teilweise Zurückstellung des Immissionsschutzes rechtfertigen.“

Das Schalltechnische Gutachten kommt unter Würdigung der Umstände zu dem Schluß: „Im vorliegenden Fall sind wir der Ansicht, daß zumindest bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV (...) für Wohngebiete von tagsüber 59 dB(A) die Belästigung noch zumutbar ist, ggf. bis hin zu Mischgebietsgrenzwerten von 64/54 dB(A), da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkungen möglich ist. Dies bedeutet jedoch nicht, daß für jedes Wohngebiet quasi „automatisch“ diese Mischgebietswerte herangezogen werden können. Nur die sachgerechte Abwägung aller Belange kann zu diesem Ergebnis führen.“

Für die Abwägung der Entscheidung zum neuen Baugebiet in Achtum ist von Bedeutung:

- die Belastungswerte ergeben sich aus einer erheblichen Vorbelastung aus der Autobahn A 7, die für zahlreiche Baugebiete in Hildesheim als überlagernde Schallquelle prägend ist,
- alternative Standorte für das Zurverfügungstellen neuer Baugrundstücke sind im Ortsteil Achtum nicht gegeben;

- durch das neue Baugebiet "Kleegarten" wird der westliche Ortsrand des Ortsteiles Achtum entsprechend schon erfolgter Baugebietsarrondierungen im Süden weiter aufgefüllt.

Damit wird eine Entwicklung des Baugebietes für möglich erachtet, die allerdings aufgrund der Schallvorbelastung des Plangebietes mit besonderen Maßnahmen zur Minderung der Schallbelastung zu verbinden ist. Als Möglichkeiten stehen aktive oder passive Maßnahmen zur Minderung der Schallbelastung zur Verfügung.

In der vorhandenen städtebaulichen Situation sind **aktive** Lärmschutzmaßnahmen im vorliegenden Plangebiet nicht zu realisieren. Allerdings sind unterschiedliche **passive** Schallschutzmaßnahmen möglich und bei der baulichen Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zur **Nachtzeit** um bis zu 15 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 6 dB(A) kann mit Festsetzung von Schallschutzfenstern mit dem gem. VDI Richtlinie 4719 erforderlichen Schalldämmmaß ausgeglichen werden. Dies wird i.d.R. mit dem, der Lärmschutzverordnung entsprechenden Einbau von isolierverglasten Fenstern erreicht, da schon durch sie eine Pegelminderung im zu schützenden Innenraum von 30 dB(A) oder mehr entsteht.

Mit der Überschreitung der **Tagwerte** um bis zu 7,5 dB(A) nach den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. um bis zu 3,5 dB(A) nach Verkehrslärmschutzverordnung sind allerdings im unmittelbar belasteten Bereich auch für Aufenthaltsflächen im Freien Maßnahmen erforderlich, auch wenn die Mischgebietswerte der 16. BImSchV unterschritten und die Toleranzgrenze der DIN-Vornorm von 10 dB(A) in der Nähe von Verkehrswegen eingehalten werden.

Zur Kennzeichnung der besonderen Vorbelastung in den am stärksten vorbelasteten Bereichen entlang der K 203 „Ringstraße/Lindenweg“ werden hier besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Einerseits sind hier Aufenthaltsräume verbindlich mit schalldämmten Lüftungselementen auszustatten und andererseits ist zur Sicherung der Attraktivität des Außenbereiches für die Freisitzflächen eine schallmindernde Wirkung durch Wände in Höhe eines optischen Sichtschutzes vorgeschrieben.

Zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange und zur Sicherung der Attraktivität des Baugebietes werden zusammenfassend folgende planerischen Maßnahmen als Vorkehrungen an Gebäuden und allgemeine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen (s. textliche Festsetzungen § 2):

- Für das gesamte Baugebiet werden nur Wohngebäude zugelassen, bei denen Dach-, Wand-, Tür-, Fenster- und Lüftungselemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung sind Anhaltswerte für Innengeräusche nach DIN 2719
- Im gekennzeichneten Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Aufenthaltsräume

mit Lüftungselementen zu versehen, deren bewertetes Schalldämmmaß R_w dem der verwendeten Fensterelemente entspricht.

- Im gekennzeichneten Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Freisitzflächen vorzugsweise auf den der Kreisstraße K 203 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Bei Anordnung von Freisitzflächen an anderen Gebäudeseiten ist die Sichtverbindung zu den Verkehrswegen durch geeignete Schallhindernisse (Wand, Mauer o.ä.) zu unterbrechen.

6.1.2 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den historischen Ortskern des Dorfes Achtum. Der alte Ortskern ist geprägt durch wenige landwirtschaftliche Betriebe, die aufgrund der hochwertigen Böden der Hildesheimer Lößbörde vor allem Ackerbaubetriebe sind, und eine intensive Durchdringung mit Wohnnutzungen. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Betrieb hat bisher die Flächen des Plangebietes ackerbaulich genutzt und wird die westlich angrenzenden Flächen weiterhin ackerbaulich nutzen.

Besondere Emissionen aus der Landwirtschaft, die für das durch das Bebauungsplanverfahren veranlaßte Heranrücken der Wohnnutzung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt. Die heranrückende Wohnbebauung hat allerdings zu berücksichtigen, daß die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind durch die vorhandene Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet und daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 NNatSchG dar. Gleichwohl sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne und nach § 1 a Abs. 1 BauGB (ab 1.1.1998) und in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 7 - 16 NNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren (Vermeidungs- und Verminderungsgebot) und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleich). Die Eingriffsregelung ist nicht auf die vorhandenen Baugrundstücke in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes anzuwenden.

Durch die Neuausweisung des Baugebietes werden bislang offene Bodenflächen teilweise versiegelt. Der Versiegelungsgrad steigt mit der Bebauung zwar notwendigerweise an, durch die Festsetzungen der überbaubaren Flächen, durch Regelungen zur Bepflanzung einschließlich der Zuordnung von Ausgleichsflächen bleibt aber die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber dem bisherigen Zustand weitestgehend erhalten.

Das Baugebiet umfaßt 3,8 ha heute intensiv bewirtschaftetes Ackerland (s. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, a.a.O., Ziff. 1 "Darstellung und Bewertung der Schutzgüter"). Auf die Eingriffe in Natur und Landschaft reagiert die Planung mit

- der Durchgrünung des Baugebietes mittels Einrichtung öffentlicher Grünflächen im Mittelbereich (ca. 7 % des Bruttobaulandes) und der überlagernden Festsetzung von Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den öffentlichen Grünflächen am Spielplatz und am südöstlichen Rand des Plangebietes,
- der Entwicklung einer Rahmenvegetation am westlichen Rand des Baugebietes durch Einrichtung von Pflanzstreifen in einer Tiefe von 3,0 m,
- der Entwicklung von Baugrundstücken (WA) im Umfang von ca. 2,95 ha Nettobaufläche (ohne die bereits bebauten Grundstücke) sowie 0,42 ha Verkehrsflächen, von denen durch die Bebauung einschließlich der innergebietslichen Verkehrsflächen bei Ansatz einer GRZ von 0,3 zuzüglich einer 25%igen Überschreitung (die nach § 19 BauNVO maximal zulässige Überschreitung von 50 % wird durch Festsetzungen des § 9 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen reduziert) ca. 1,53 ha vollständig versiegelt werden, auf deren übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend Hausgärten entstehen, die darüber hinaus mit der örtlichen Bauvorschrift (je angefangene 500 m² ist ein heimischer Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen) belegt sind (s. § 6 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen),
- der Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. § 6 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen),
- der Festlegung von 0,42 ha öffentlicher Verkehrsfläche (11 % des Bruttobaulandes), die versiegelte tlw. aber auch mit Baumstandorten auszubildende öffentliche Verkehrsfläche enthält, aber durch Beschränkung der tatsächlichen Verkehrsfläche den Eingriff auf das Mindestmaß zu reduzieren versucht,
- der Festsetzung, daß auf den Verkehrsflächen Einzelbäume als standortgerechte heimische Laubbäume auf einer Mindestpflanzfläche von jeweils 9 m² zu pflanzen sind (s. § 8 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen),
- der Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Ringstraße, die im Zuge der Entwicklung des Baugebietes flach ausgemuldet und zu einem extensiv gepflegten Wiesenstück entwickelt wird,

- der Festsetzung, daß überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken und ihre Dachflächen extensiv zu begrünen sind (s. § 9 der textlichen Festsetzungen),
- und der Festsetzung, daß Pkw-Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen so zu befestigen sind, daß durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Verläuft der Hauszugang über eine Zufahrt, so ist für den Zugang eine Pflasterung auf 1 m Breite ohne Fugenabstände zulässig. Unmittelbar vor Garagen ist eine Pflasterung der Zufahrt auf 0,50 m Breite ohne Fugenabstände zulässig (s. § 8 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Diese textliche Bilanzierung verdeutlicht, daß durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Verkehrsflächen, Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelung) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote, Aufwertungsflächen im Plangebiet etc.) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur - und Landschaft im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als intensiv genutztes Ackerland innerhalb des Baugebietes nahezu vollständig auszugleichen ist. Eine nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Nds. Städtetages (Hannover 1996) durchgeführte Bilanzierung verdeutlicht, daß ein weitgehender Ausgleich im Plangebiet möglich ist (s. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung). Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Baugebietes für den Ortsteil Achtmum andererseits ist der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte "Boden", "Natur" und "Landschaft" der Abwägung zugänglich.

Für die Abwägung ist erheblich,

- daß durch zahlreiche Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur - und Landschaft im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als intensiv genutztes Ackerland reduziert wird,
- daß nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Boden bei der Ausweisung von Baugebieten eine dichte Bebauung anzustreben ist,
- daß die Flächen für die Landwirtschaft aufgrund der hochwertigen Böden des Landschaftsraumes nur in möglichst geringem Umfang durch Siedlungsfläche oder Flächen für Ersatzmaßnahmen beansprucht werden sollten,
- daß die Verkoppelungsinteressentenschaft nicht bereit war, das Anpflanzen von Obstbäumen an Wirtschaftswegen zu akzeptieren und
- daß der Erwerb von Flächen für Ersatzmaßnahmen das Baugebiet so sehr verteuert hätte, daß das Ziel der Förderung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung konträrkariert worden wäre.

Unter diesen Gesichtspunkten ist das Ausweisen des Wohnbaulandes unter Zurückstellen eines vollständigen Ausgleiches des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft zu vertreten.

Die gem. § 1 a BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung dargestellt. Diese durch den Eingriff erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan zugeordnet (s. textliche Festsetzungen § 9), von der Stadt Hildesheim im Zuge der Er-

schließung des Baugebietes auf der Grundlage des § 135a BauGB durchgeführt und durch einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB mit dem Grundstückseigentümer sichergestellt.

6.3 Altlasten

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 BauGB erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht bekannt. Während des bisherigen Planverfahrens wurden auch keine verdachtsbegründenden Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen gegeben.

7. Örtliche Bauvorschriften

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes AU 172 „Kleegarten“ werden im Bebauungsplanverfahren gleichzeitig örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 i.V. m. § 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) erlassen.

Sie sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen ähnlichen Rahmen setzen, wie er bis vor einigen Jahrzehnten durch ortsübliche Materialien und Bautraditionen gesetzt war und der zu den einheitlichen historischen Ortsbildern geführt hat.

Aufgrund der Lage am Ortsrand des OT Achum wird ein Bezug zu den historischen Ortsbildern als städtebaulich notwendig eingestuft. Der Rahmen dieser Satzung ist allerdings aufgrund der Aufgabenstellung - Arrondierung eines neuen Wohngebietes - bewußt weiter gehalten und berücksichtigt auch neuzeitliche Gebäudetypen, Nutzungsansprüche und Bautechniken.

7.1 Ausgangssituation

In der näheren Umgebung des Plangebietes ist das Ortsbild sowohl in der Siedlungsstruktur wie auch in der Gebäudegestaltung geprägt von 1- bis 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern in offener Bauweise in der historischen Ortslage. Auch wenn die südlich angrenzenden Baugebiete diesen Bezug vermissen lassen, ist ein einheitliches Ortsbild an dieser Stelle in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Ortskern immer noch prägend und wert, erhalten, wiederhergestellt und bei Neubebauung am Ortsrand berücksichtigt zu werden.

7.2 Ziele der textlichen Festsetzungen über Gestaltung

Mit den Festsetzungen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonisches Einfügen der geplanten Neubebauung
- Entwicklung eines geschlossenen neuen Ortsbildes für das geplante Neubaugebiet mit Orientierung an dem traditionellen Ortsbild, insbesondere bei der Dachlandschaft;
- Sicherung eines positiv in die Landschaft wirkenden neuen Ortsrandes.

Grundprinzip der Festsetzungen ist ein differenzierter Gestaltungsrahmen für die Trauf- und Firsthöhen und die Dachlandschaft. Darüber hinaus ist der Gestaltungsrahmen immer dann größer gehalten, wenn eine unzumutbare wirt-

schaftliche Belastung für den Einzelnen entstehen würde (z.B. bei Gestaltung von Neben- und Wirtschaftsgebäuden), oder um neue unter ökologisch orientierten Gesichtspunkten sinnvolle Gebäudetypen und -elemente zu ermöglichen.

7.3 Trauf- und Firsthöhen (§ 11 der textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzung der Traufhöhe ist insbesondere erforderlich, weil anderenfalls die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebietes durch zu hohe Außenwände nicht gewahrt wäre. Die festgesetzte Traufhöhe von 4 m nimmt Rücksicht auf die vorhandenen Bauweisen in der näheren Umgebung. Damit die Gestaltungsabsicht nicht durch Abgrabungen (oder Aufschüttungen) für mehr Aufenthaltsräume unterlaufen werden kann bzw. auf der entsprechenden Hausseite nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermittelt wird, werden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, nicht zugelassen. Kellerlichtschächte werden dadurch nicht generell ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

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 die Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherzustellen, daß einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen.

Drempel ermöglichen einen besseren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen, darf die Drempelhöhe max. 60 cm betragen.

7.4 Dächer (§ 12 textliche Festsetzungen)

Der Charakter eines Wohngebietes wird besonders durch die Dachlandschaft bestimmt. Um den Eindruck einer ruhigen Dachlandschaft zu vermitteln, soll die Dachneigung nicht zu unterschiedlich sein. Zugelassen werden nur geneigte Dächern zwischen 30 und 42°, wobei unterschiedliche Dachformen möglich sind. Da Garagen und Nebenanlagen 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 Dachformen mit weniger als 30° Neigung zugelassen, wenn diese begrünt sind. Für Nebenanlagen bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt. Dachaufbauten sollen sich in die geneigten Dachflächen einfügen und diese nicht beherrschen. Als Material der Dacheindeckung sind bei nicht begrünten Dächern nur die ortsüblichen naturroten Tondachpfannen oder dieser in Farbe und Form entsprechende Materialien zulässig. Ausgenommen werden aus energetischen Gesichtspunkten die Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen. Da gläserne Teile der Dachabdeckung in der Regel nicht störend, sondern eher aufflockernd wirken und um den Bau von Wintergärten nicht zu erschweren, werden auch gläserne Teile der Dachabdeckung ausdrücklich zugelassen.

7.5 Einfriedungen (§ 13 der textlichen Festsetzungen)

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer attraktiven und aufgelockerten Gestaltung von Wohngebieten bei. Hohe Wände und Mauern, die unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken abweisend. Um dennoch auch einen wirkungsvollen Sichtschutz für Grundstücke zu ermöglichen, sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht generell ausgeschlossen werden. Um eine gestalterische Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes zu vermeiden, wird für entsprechende sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vom öffentlichen Straßenraum vorgeschrieben. Die entstehenden Abstandsflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

7.6 Antennen (§ 14 der textlichen Festsetzungen)

Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, werden ausgeschlossen. Überdachantennen - insbesondere Parabolantennen über Dach - stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Der Ausschluß von Überdachantennen soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermeiden.

Parabolantennen sind zulässig, wenn sie an der Hauswand oder im Gartenbereich angebracht werden. Ebenfalls sind Unterdachantennen zulässig, so daß insgesamt der Rundfunk- und Fernsehempfang ermöglicht wird und das Grundrecht der Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet ist.

8. Ver- und Entsorgung

Das neue Baugebiet wird an die vorhandenen Sammelleitungen der jeweiligen Versorgungsträger angeschlossen. Dies betrifft die Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie Einrichtungen der Telekom.

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Borsumer Kaspel. Die erforderlichen Anlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen und den speziell hierfür vorgesehenen Flächen zu verlegen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluß an vorhandene Gräben und Kanäle, die dieses Wasser schadlos aufnehmen können. Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

9. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche	0,42 ha
-----------------------	---------

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche	0,23 ha
davon Kinderspielplatz	0,03 ha

Nettobauland (WA)

Baugrundstücke	3,15 ha
----------------	---------

Bruttobauland	3,80 ha
----------------------	----------------

10. Durchführung der Planung und Kosten für die Stadt

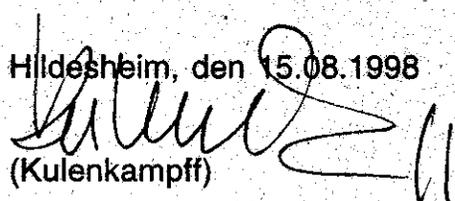
Über einen Erschließungsvertrag wird sichergestellt, daß die Erschließungsanlagen, einschließlich der öffentlichen Grünflächen, von einem Erschließungsträger endgültig hergestellt werden und danach kostenfrei in das Eigentum der Stadt Hildesheim übergehen.

11. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs, 1 BauGB)	06.10.1997
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs, 1 BauGB)	14.10.1997 -10.11.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs, 1 BauGB)	28.05.1998 -03.07.1998
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs, 2 BauGB)	03.06.1998 -02.07.1998
Eingeschränkte Beteiligung (§ 13 Nr. 2 und 3 BauGB)	10.08.1998 -15.09.1998

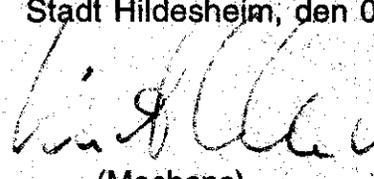
Diese Begründung wurde ausgearbeitet von der Planerwerkstatt 1, Stephanusstr. 23, 30449 Hannover in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 15.08.1998

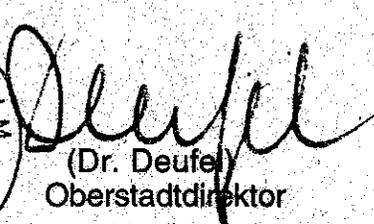

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.10.1998 den Bebauungsplan Achtum 172 "Kleegarten" mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung mit der vorliegenden Begründung beschlossen.

Stadt Hildesheim, den 03.11.1998


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor