



Stadt Hildesheim

## **Begründung zum Bebauungsplan EN 183 mit örtlicher Bauvorschrift EN 183 „An der Großen Barnte“**

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkung.....	3
1.2	Lage und vorhandene Nutzung des Gebiets.....	3
1.3	Eigentumsverhältnisse .....	3
1.4	Ziele der Raumordnung.....	3
1.5	Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsrahmenplan.....	3
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Wesentliche Aussagen vorliegender Gutachten .....</b>	<b>4</b>
3.1	Schalltechnisches Gutachten .....	4
3.2	Verkehrstechnische Untersuchung .....	4
3.3	Kampfmittelauswertung .....	5
3.4	Geotechnischer Bericht .....	5
3.5	Wasserbilanz.....	5
<b>4</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.4	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	7
4.5	Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	7
4.6	Erschließung .....	7
4.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....	7
4.8	Teil- Versickerung und Regenwassernutzung.....	8
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift .....</b>	<b>9</b>
5.1	Tauf-, First- und Drenpelhöhen.....	9
5.2	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung.....	9
5.3	Fassadengestaltung .....	10
5.4	Photovoltaik-/Solaranlagen.....	10
5.5	Einfriedungen .....	11
5.6	Antennen.....	11

5.7	Gestaltung von Freiflächen.....	11
5.8	Ordnungswidrigkeiten.....	12
<b>6</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>12</b>
6.1	Seveso III – Richtlinie / Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG.....	12
6.2	Altlasten .....	12
6.3	Archäologie .....	12
<b>7</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>13</b>

#### **Anlage 1: Umweltbericht**

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkung**

Im Ortsteil Einum ist in den 1990er Jahren ein Baugebiet an der östlichen Dorfseite entstanden, in dem bereits durch die Anlage von zwei Erschließungsstraßen eine Erweiterung vorgeplant war. Nachdem nun die neue Eigentümerin die Fläche entwickeln möchte, kann eine Erweiterung der östlichen Dorfrandlage realisiert werden.

### **1.2 Lage und vorhandene Nutzung des Gebiets**

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Einum, südlich der Bundesstraße 1 und östlich der Straße „Große Barnte“. Der Bebauungsplan umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 17/1 der Flur 3, Gemarkung Einum. Der zukünftige Geltungsbereich nimmt dabei die Flucht der Siedlungsflächen auf und arrondiert das Siedlungsgebiet. Die potentiellen Bauflächen befinden sich im Außenbereich und wurden bislang landwirtschaftlich genutzt. Nördlich davon befindet sich ein Dorfgebiet und westlich schließt ein Wohngebiet an.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Plangebiet stehen im Privateigentum.

### **1.4 Ziele der Raumordnung**

Die Stadt Hildesheim ist sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm 1) (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm 2) (RROP) des Landkreises Hildesheim als „Oberzentrum“ eingestuft.

Gemäß LROP sollen die verdichteten Regionen mit ihren Zentren ihre Potentiale und Funktionen nutzen und ausbauen. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf zentrale Orte und vorhandene Siedlungsgebiete konzentriert werden (vgl. 2.1 LROP). Auch im RROP wird der Stadt Hildesheim als Oberzentrum (exkl. u. a. Einum) u.a. die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugesprochen. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe soll sich, basierend auf den Prinzipien des RROP „Nachhaltigkeit und dezentrale Konzentration“, vorrangig auf bauleitplanerisch gesicherten Flächen sowie auf geeigneten Brachflächen vollziehen. Die Abgrenzung des Zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Hildesheim ist in Karte 1 des RROP dargestellt. Der Planänderungsbereich ist dort vollständig als „Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. durch Bauleitplanung abgesicherter Bereich“ dargestellt. Dies entspricht auch den Darstellungen und der Zieleausrichtung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2020 der Stadt Hildesheim, welches als mittel- bis langfristige Entwicklung „eine kleine Erweiterung der Ortslage nach Osten, südlich B1“ vorsieht (vgl. S. 103).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans somit nicht entgegen.

### **1.5 Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsrahmenplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbauland dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der geplanten Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten somit entsprochen.

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem der im Landschaftsrahmenplan der Stadt Hildesheim (2014) genannten Schutzgebiete. Im Zielkonzept wird er als Entwicklungsfläche für bauliche Nutzung ohne bestehende Baurechte genannt (vgl. Textkarte 4.4-1). Somit liegt mit der Aufstellung des Bebauungsplans kein Zielkonflikt zu den o.g. Planwerken vor.

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen; Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378):

<sup>2)</sup> Landkreis Hildesheim: Regionales Raumordnungsprogramm 02.11.2016 (inkl. 1. Änderung vom 07.10.2019)

## **2 Städtebauliche Zielsetzung**

### **Anlass**

Aufgrund eines stetig wachsenden Wohnraumbedarfs steht die Stadt Hildesheim vor der Herausforderung, neue Bauflächen für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zur Verfügung zu stellen. Auch unter Berücksichtigung und Nutzung bereits vorhandener Wohnraumpotentiale im bebauten Innenbereich ist die Neuausweisung von Bauland notwendig, um den benötigten Wohnbedarf zu decken. Durch das Schaffen von Wohnraum soll der Standort Hildesheim als Oberzentrum gestärkt und die Bevölkerungszahl sowie die Altersstruktur stabilisiert werden.

### **Ziel und Zweck**

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanaufstellung ist die Ermöglichung von Wohnbebauung und Arrondierung des Ortsrandes. Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs sollen Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, ermöglicht werden.

Die mit der Bebauungsplanaufstellung angestrebte Schaffung von Flächen für Wohnraum soll in einem städtebaulich verträglichen Maß im Zuge der Ergänzung des angrenzenden Wohngebiets erreicht werden. Die unterschiedlichen Wohnansprüche sollen daher zeitgemäß im Rahmen einer möglichst ressourcenschonenden Innenentwicklung und deshalb mit der jeweils angebrachten Verdichtungsintensität (im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden) berücksichtigt und mit entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden.

## **3 Wesentliche Aussagen vorliegender Gutachten**

Da die Ausweisung des neuen Baugebietes Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die verkehrliche Anbindung erwarten lässt bzw. Einwirkungen aus Schallemissionen vorhandener Nutzungen zu erwarten sind, sind entsprechende gutachterliche Stellungnahmen im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung hinzugezogen worden. Des Weiteren wurden Gutachten zu Kampfmittelverdachtsflächen, geotechnische Untersuchungen und eine Wasserbilanz angefertigt.

### **3.1 Schalltechnisches Gutachten**

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft AMT, Isernhagen vom November 2022 sind im neuen Baugebiet teilweise Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm sowie durch den Gewerbelärm zu erwarten. Daher werden nach den Vorgaben des Gutachtens Lärmpegelbereiche in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Mit Einhaltung einer je nach Lage im Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sowie einer fensterunabhängigen Lüftung in Schlafräumen können gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm im Plangebiet erreicht werden. Zur Lösung des Immissionskonflikts aufgrund des Gewerbelärms sind planerische Schallschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung etc.) zu berücksichtigen. Dazu sind im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen worden. Der Sportanlagenlärm hält die Orientierungswerte ein.

### **3.2 Verkehrstechnische Untersuchung**

Die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing Schubert aus Hannover hat im Oktober 2022 eine verkehrstechnische Untersuchung zu der geplanten Erschließung des Baugebietes EN 183 „An der Großen Barnte“ vorgelegt, in der das Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebiets abgeschätzt und die Verträglichkeit der zukünftigen Erschließung untersucht wurde. Auch die Führung des zu erwartenden Baustellenverkehrs wurde betrachtet. Darüber hinaus waren

Aussagen zu den innerörtlichen Straßenräumen, zum Verkehrsablauf am Knotenpunkt Alte Heerstraße (B 1) / Große Barnte und zur vorhandenen Bedarfs-Lichtsignalanlage zu treffen. Das Gutachten bescheinigt eine verträgliche Aufnahmemöglichkeit des Verkehrsaufkommens des Bebauungsplangebiets EN 183 durch das angrenzende Straßennetz und den Knotenpunkt Alte Heerstraße (B 1) / Große Barnte.

### **3.3 Kampfmittelauswertung**

Im Dezember 2020 wurde durch das zuständige Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) für das Baugebiet EN 183 „An der Großen Barnte“ bescheinigt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Es erfolgt der Hinweis, dass durch die Luftbildauswertung nur eine Überprüfung in Bezug auf Abwurfkampfmittel erfolgte. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, so ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

### **3.4 Geotechnischer Bericht**

Das Büro BGU Ingenieure, Hannover hat im November 2019 einen geotechnischen Bericht zum Baugrundaufbau und der Bodenbeschaffenheit vorgelegt. Darin ist neben einer allgemeinen Tragfähigkeitseignung des bisher landwirtschaftlich genutzten Bodens bescheinigt, dass eine planmäßige Versickerung der anfallenden Wassermengen nicht möglich ist.

### **3.5 Wasserbilanz**

Durch die im Dezember 2022 vom Ingenieurbüro Dr. Pelzer und Partner, Hildesheim, angefertigte Wasserbilanz wurde die Frage, wie sich die Wasserbilanz des bisher landwirtschaftlich genutzten Bebauungsplangebietes nach der Überplanung verändert, bzw. mit welchen Maßnahmen ein wesentlicher Eingriff in die natürliche Funktion des Bodens zur Grundwasserneubildung und Verdunstung sowie des Wasserabflusses günstig beeinflusst werden kann, betrachtet. Die erarbeiteten Werte und Erkenntnisse sind in die Festsetzungen zu Anpflanzungen, Teilversickerung, Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung des für die Erschließung notwendigen Regenwasserrückhaltebeckens eingeflossen.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen einem unbeplanten Innenbereich (nördlich), welcher einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO entspricht, und einem im Bebauungsplan EN 186 „Einumer Pfungstanger“ festgesetzten allgemeinen bzw. reinen Wohngebiet (westlich). Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist somit gebietsverträglich. Zudem können vereinzelt Nicht-Wohnnutzungen zugelassen und somit eine gewünschte Flexibilität ermöglicht werden.

Ein Teil der Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter zu schützen und die vorhandenen Strukturen zu stärken (textliche Festsetzung § 1 a).

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im WA 1 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit ist die Errichtung eines Staffelgeschosses bzw. Dachgeschosses möglich. Auf dieser Fläche dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung und ermöglichen eine wirtschaftliche Ausnutzung

des Grundstücks für sozialen Wohnungsbau. Daher wurden im Vergleich zu den anderen Wohngebieten hier Parameter gewählt, die eine höhere Grundstücksausnutzung ermöglichen.

Im WA 2 und WA 3 sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung angelehnt an das westlich angrenzende WA 1 und die nördlich angrenzende Bestandsbebauung mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch die Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ wird verhindert, dass die Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden, die zu städtebaulichen Spannungen führen könnten; dennoch sind Einliegerwohnungen zur Reduzierung des Remanenzeffekts möglich.

Im WA 4, welches in die östlich angrenzende Bebauung hineinragt, wird eine GRZ von 0,35, eine GFZ von 0,5 sowie maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit ist die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der nördlich und südlich angrenzenden Bestandsbebauung (vgl. Bebauungsplan EN 186 „Einumer Pfingstanger“); ermöglichen aber eine den heutigen Bedürfnissen angepasste Ausnutzung der Grundstücke.

Im WA 5 wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,35, eine GFZ von 0,7 und eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Fläche soll einen Übergang von der verdichteten Bebauung zu den folgenden aufgelockerten Wohngebieten darstellen.

Im WA 6 und WA 7 wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,35, eine GFZ von 0,5 bei maximal einem Vollgeschoss festgesetzt, um einen abgestuften Übergang des Wohngebietes zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu schaffen.

Der angestrebte Charakter eines Einfamilienhausgebietes soll dadurch gesichert werden, dass die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gern. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den allgemeinen Wohngebieten auf zwei begrenzt wird, wobei aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder möglich bleiben. Um mögliche Staffelgeschosse in ihren Ausmaßen dennoch auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzen zu können, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche, die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (textliche Festsetzung § 2).

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird in allen allgemeinen Wohngebieten die offene Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die östlich herausragende Fläche. Hier ist eine Hausgruppe vorgesehen, so dass eine kleine Reihenhausezeile entstehen kann.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden, um die Verkehrsbelastung nicht zusätzlich zu erhöhen, in den Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 5 Einzel- und Doppelhäuser und im WA 6 und WA 7 ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Im WA 1 wird die Ansiedlung eines Mehrfamilienhauses für den wirtschaftlichen und geförderten Wohnungsbau ermöglicht. Insgesamt entsteht eine ausgewogene Mischung aus verdichteter und aufgelockelter Bebauung. Damit wird auch eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Diese entsprechen einerseits den bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabstand von 3 m, andererseits werden aber auch größere Grenzabstände von bis zu 6 m festgesetzt um aufgelockerte Bebauung zu unterstreichen und im Sinne einer Konfliktvermeidung angemessene Abstände zu angrenzenden Nutzungen zu schaffen. Im WA 4 und WA 5 werden straßenseitige Baulinien festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Reihen- bzw. Dop-

pelhäuser zu schaffen. Im WA 4 wird die Baulinie in einem Abstand von 6 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt um Pkw-Stellplätze vor der Tür zu ermöglichen.

#### **4.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Flächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und unbebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen. Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Garagen, Carports und größere Nebenanlagen von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken (Textliche Festsetzung § 7).

#### **4.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

In Anlehnung an § 9 Abs. 2 NBauO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen auf dem jeweils zeichnerisch festgesetzten Abstand zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie den angrenzenden öffentlichen Grünflächen als Gärten zu gestalten sind. Abgesehen von notwendigen Grundstückszufahrten und –zugängen müssen diese dauerhaft angelegte vegetative Grünflächen sein. Zudem gilt es aus verschiedenen boden- und umweltrechtlichen Gründen den Versiegelungsgrad zu definieren.

#### **4.6 Erschließung**

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser erfolgt aus dem Netz der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG (EVI). Die Verlegung von Telekommunikationsmedien wird durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit der Stadt Hildesheim beauftragt.

Regenwasser und Schmutzwasser werden dem öffentlichen Kanalnetz im Trennsystem zugeführt. Das WA 4 wird an die bestehenden Kanäle in der Straße „Große Barnte“ angeschlossen. Für die anderen Grundstücke wird im Zuge des Straßenausbaus das Kanalnetz erweitert und an die Bestandskanalisation in der Alten Heerstraße angeschlossen. Für das Regenwasser wird das Regenwasserrückhaltebecken am östlichen Gebietsrand genutzt, wobei grundsätzlich auch die Möglichkeit besteht, es auf dem Baugrundstück selbst versickern zu lassen. Es ist zu prüfen bzw. dem Geotechnischen Bericht zu entnehmen, inwieweit der Boden an der betroffenen Stelle versickerungsfähig ist. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt U-förmig über zwei Zu-/Abfahrten von der Straße „Große Barnte“ auf Höhe des Angerwegs und der St.-Hedwig-Straße. In Nord-Süd-Richtung verläuft außerdem ein Fußweg durch das Baugebiet, um die fußläufige Erschließung im Baugebiet zu erweitern.

#### **4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans soll der Leitlinie für Bebauungsplanfestsetzungen für Ökologie, Umweltschutz und Klimaschutz Rechnung getragen werden, indem u. A. eine Durchgrünung des Gebietes z.B. durch die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen auf den privaten Baugrundstücken angestrebt wird. Es wird daher festgesetzt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14/16, 3 x verpflanzt) oder ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12/14, 3

x verpflanzt) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Um das Wachstum des Baumes nicht zu beeinträchtigen müssen im Wurzelbereich der Bäume jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m<sup>3</sup> Wurzelraum angelegt werden (Textliche Festsetzung § 5 a).

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, welche sich am östlichen und südlichen Gebietsrand mit einem Abstand von 1 m zur Ackerfläche befinden, sind einzeilige frei wachsende Strauchreihen aus gebietseigenen Gehölzen (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt) zu entwickeln, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 3 m zueinander zu setzen. Nach dem Aufwachsen muss die Wuchshöhe der Pflanzung dauerhaft mindestens 1,50 m über Geländeoberkante betragen. Mit dieser Festsetzung werden ein Übergang und zugleich eine Pufferzone zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sichergestellt (Textliche Festsetzung § 5 b).

Ebenfalls aus kleinklimatischen und städtebaulichen Gründen wird eine Durchgrünung der Stellplatzflächen festgesetzt. Innerhalb von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittelgroßer bis großer standortgerechter, Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Aus den oben genannten Gründen müssen im Wurzelbereich der Bäume jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m<sup>3</sup> Wurzelraum angelegt werden (Textliche Festsetzung § 5 c).

Im öffentlichen Straßenraum ist im Bereich der Parkflächen eine Durchgrünung mit mindestens fünf standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang mind. 18/20 cm, 3 x verpflanzt) vorgesehen. Diese sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden oder Pflanzquartiere von mindestens 17 m<sup>3</sup> Wurzelraum angelegt werden (Textliche Festsetzung § 5 d).

#### **4.8 Teil- Versickerung und Regenwassernutzung**

Der Boden erfüllt vielfältige Funktionen als Lebensraum, Wasserspeicher und Wasserfilter. Es ist daher wichtig ein gewisses Maß an Zugänglichkeit des Bodens für Luft und Niederschlagswasser zu schaffen, was auch im Hinblick auf Kleinklima (Verdunstung etc.) und Grundwasserneubildungsrate entscheidend ist. Daher werden in § 6 der textlichen Festsetzungen folgende Regelungen definiert:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist der Dachabfluss der Satteldächer sowie der Restdachabfluss der Gründächer der baulichen Anlagen auf den Grundstücken selbst in Zisternen und Regentonnen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Wasserabflüsse der Flächen von Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätzen, Carports, Terrassen, Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt zu versickern. Die Standplätze für Abfallbehälter, etc. auf den Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen als Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen zu erstellen. Die Flächen öffentlicher Fuß- und Radwege müssen einen Mindestfugenanteil von 2-5 % haben. Durch diese Maßnahmen kann eine Grundwasserneubildung in geringem Maße ermöglicht werden.

Diese Festsetzungen sind auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet mangelnden Versickerungsfähigkeit laut gutachterlicher Einschätzung für diesen Boden zuträglich und bewältigbar und unter Berücksichtigung aller abzuwägender Belange sinnvoll.



## **5 Örtliche Bauvorschrift**

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO aufgestellt. Der Geltungsbereich der ÖBV ist daher deckungsgleich mit dem des Bebauungsplans. Die ÖBV beinhaltet insbesondere Regelungen zur Ausprägung baulicher und gestalterischer Elemente oder ggf. auch Vorschriften zum Ausschluss dieser Gestaltungsformen. Somit werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung u.a. in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

### **5.1 Trauf-, First- und Drempelhöhen**

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei einem Vollgeschoss 4 m und bei zwei Vollgeschossen mindestens 6 m und höchstens 7 m. Die gewählten Maße entsprechen den Traufhöhen einer ortsüblichen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung und nehmen damit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 a).

Da durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, wird neben der maximal zulässigen Traufhöhe, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, um sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Daher wird für Gebäude mit einem Vollgeschoss die maximal zulässige Firsthöhe auf 9 m und für Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf 12 m festgesetzt. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 b).

Drempel ermöglichen einen geräumigen Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempelhöhe auf 80 cm begrenzt (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 c). Da die Drempelhöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterkante der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Dachneigung und Stärke der Außenwand eine innere Ausbauhöhe des Drempels von gut 90 -110 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoss bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

Im WA 1 soll eine höhere Ausnutzung des Baufeldes durch den sozialen Wohnungsbau ermöglicht werden. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 12 m festgesetzt (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 d), was in Verbindung mit den möglichen Dachformen (Flachdach und Satteldach) sowie einer GFZ von 1,0 die Ausführung eines Staffelgeschosses möglich macht.

Im WA 2 und WA 5 wird für die Flach- bzw. flachgeneigten Dächer entsprechend der maximal zulässigen Traufhöhe der nördlich angrenzenden Baufelder die maximale Gebäudehöhe auf mindestens 6 m und maximal 8 m festgesetzt (Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 d). Damit sollen größere Höhensprünge bei den beiden zweigeschossig festgesetzten Gebieten vermieden werden.

### **5.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

In den angrenzenden Gebieten gestaltet sich die vorhandene Dachlandschaft heterogen. Es sind Walm-, Zelt- und Satteldächer vorhanden. Daher werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA3, WA4, WA6 und WA7 alle Formen geneigter Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° zugelassen. Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn Sie gegeneinander versetzt angeordnet sind und die gleiche Dachneigung haben um den Eindruck eines Satteldaches zu erwecken (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 a).

Im WA2 und WA5 sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 15° mit einer extensiven Begrünung zulässig, was die Gestaltung eines Teils der Gebäude an der Alten Heerstraße aufgreift und eine gute Ausnutzbarkeit der Räume im Obergeschoss ermöglicht. Bei der Begrünung ist eine mindestens 10 cm dicke

Substratschicht, auf der eine Saadmischung gemäß Regelwerk der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e. V. – FLL, DIN 18917 auszubringen ist, zu verwenden. Die Gesamt-Samenaufwandsmenge beträgt ca. 5g/qm. Damit wird sichergestellt, dass ein sowohl städtebaulich, als auch kleinklimatisch wirksamer Bewuchs entsteht. Mit dieser Vorschrift wird ebenfalls der von der Stadt Hildesheim beschlossenen Leitlinie für Bebauungsplanfestsetzungen für Ökologie, Umweltschutz und Klimaschutz Rechnung getragen.

In dem WA 1 sind sowohl Satteldächer gemäß ÖBV 2 a) mit dem entsprechenden Material der Dachoberfläche gemäß ÖBV 2f) als auch extensiv begrünte flache und flachgeneigte Dächer gemäß ÖBV 2b) zulässig, um die zukünftige Gestaltung der Mehrfamilienhäuser variabel gestalten zu können.

Bei geneigten Dächern darf die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite höchstens 60 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Die festgesetzten Mindestabstände der vorgenannten Dachaufbauten von 1,50 m vom First und den Ortgängen sowie 1,00 m von der Traufe gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft sicherzustellen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 c). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift.

Die auf Flachdächern gegebenenfalls untergebrachten notwendigen technische Anlagen sollen nicht störend in den öffentlichen Raum hineinwirken, so dass für diese, gegebenenfalls die Gebäudehöhe überragenden Anlagen ein Abstand von 2 m von der Gebäudekante vorgeschrieben ist. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 d)

Für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind alle Formen begrünter Dächer zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt ist die Dachform im Hinblick auf eine Realisierbarkeit sowie um an dieser Stelle noch möglichst viel Entscheidungsspielraum für die Bauherren zu belassen, freigestellt. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 e)

Den vorhandenen Dacheindeckungen der Umgebung entsprechend werden für das WA3, WA4, WA6 und WA7 Eindeckungen in naturroten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen sowie nicht glänzenden Materialien vorgeschrieben, was bei Wahl eines Satteldaches auch für Gebäude im WA 1 gilt. Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, sofern es sich um einen untergeordneten Teil des Daches handelt, und gläserne Teile der Dachabdeckung sind davon ausgenommen. Dacheindeckungen von Nebenanlagen bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind freigestellt (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 f).

### **5.3 Fassadengestaltung**

Um die Gefahr von Vogelschlag an glänzenden und stark spiegelnden Teilen der Gebäude zu verringern, wird vorgeschrieben, dass die Verwendung dieser Materialien unzulässig ist. Des Weiteren ist aus dem gleichen Grund die Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit von großen zusammenhängenden Glasflächen an Außenfassaden oder von transparenten Bauteilen wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile ab 3,00 m<sup>2</sup> sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu wählen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 3).

### **5.4 Photovoltaik-/Solaranlagen**

Im Hinblick auf die Förderung regenerativer Energien sowie die neuen Regelungen zu Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern in der Niedersächsischen Bauordnung werden Module, die der Energiegewinnung dienen, zugelassen, wenn sie über der Dachbegrünung aufgeständert sind. Durch die Kombination von extensiver Dachbegrünung und aufgeständerten PV-Anlagen ergeben sich gegenseitige Synergieeffekte. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 4)

## 5.5 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen aber großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um aber gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums vermeiden zu können, wird für über 0,8 m hohe, sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m von öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, sind die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5 a). Entlang der westlichen Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche sind Einfriedungen nur mit mindestens 1 m Abstand zur Ackerfläche und mit maximal 80 cm Höhe als transparente Holzzäune, Stahlranksäule mit senkrechter Stäbung oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Dies gewährleistet sowohl eine Abschirmung zur landwirtschaftlichen Fläche als auch den Schutz der privaten Wohnbaugrundstücke (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5 c)).

Des Weiteren sollen Einfriedungen, ausgenommen Mauern, einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten, um insbesondere für Kleinsäuger keine Barrieren darzustellen und deren Laufwege zu vereinfachen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 5 b). Bei dieser Höhe ist gewährleistet, dass der private Raum jedoch gleichzeitig wirksam gegen das Eindringen von beispielsweise Hunden geschützt werden kann.

## 5.6 Antennen

Insbesondere Parabolantennen können als weithin sichtbare fremde Elemente das Orts- und Landschaftsbild stören. Durch den Ausschluss solcher Antennen oberhalb des Firstes soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermieden werden. Weiterhin sind zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes Parabolantennen in der Farbgebung dem Gebäudeteil anzupassen, in dessen Höhe sie angebracht sind (Örtliche Bauvorschrift Nr. 6).

Bei einer Anbringung der Antennen mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes ist erfahrungsgemäß der Empfang der Satellitenprogramme einwandfrei möglich. Parabolantennen werden darüber hinaus auch auf Flachdächern zugelassen, wenn sie mindestens 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite angebracht werden und damit von der Attika verdeckt bleiben. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet. (Örtliche Bauvorschrift Nr. 6)

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

## 5.7 Gestaltung von Freiflächen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird zur Bewahrung der natürlichen Bodenfunktion und eines angenehmen Kleinklimas sowie einer wohngebietsgerechten Umfeldgestaltung vorgeschrieben, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäuden als Vorgärten zu gestalten sind, die abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Zufahrten dauerhaft angelegte bewachsene Grünflächen sein müssen (textliche Festsetzung § 4). Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend breite (Vorgarten-)Flächen für eine Begrünung freigehalten werden.

Im Sinne des Natur- und Klimaschutzes ist es geboten, die Vorgärten möglichst insektenfreundlich zu gestalten und eine natürliche Versickerung zu ermöglichen. Daher wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen eine Herrichtung von Vorgärten in Form von Schotter- oder Steingärten ausgeschlossen. Ebenfalls ist die Verwendung von Stein-, Kiesel-

und sonstigen Materialschüttungen sowie von Folien, Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Flächen ausgeschlossen. Damit wird ebenfalls eine klare Gliederung zwischen öffentlichen und privaten Flächen erreicht sowie eine harmonische Einbindung ins Orts- und Straßenbild gefördert (Örtliche Bauvorschrift Nr. 7).

### **5.8 Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO wird hingewiesen (Örtliche Bauvorschrift Nr. 8), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

## **6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Um insbesondere der mit dieser Bebauungsplanaufstellung einhergehenden Neuinanspruchnahme von Boden Rechnung zu tragen, sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Die Bestandsaufnahmen sowie die Berechnung des Ausgleichs wurden in einer Eingriffsbilanzierung dargelegt (siehe Anlage 1).

### **6.1 Seveso III – Richtlinie / Störfallbetriebe i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG**

Art 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten dafür Sorge zu tragen, dass „in ihren Politiken der Flächenausweisung (z.B. Bauleitplanung) [...] langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten [...] ein angemessener Abstand gewahrt bleibt und dass bei bestehenden Betrieben zusätzliche technische Maßnahmen nach Artikel 5 ergriffen werden, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt kommt“. Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG (Trennungsgrundsatz) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] soweit wie möglich vermieden werden (vgl. § 3 Abs. 5d BImSchG). Der sogenannte Trennungsgrundsatz wird vor allem durch die Einhaltung von Abständen erreicht und stellt für die Bauleitplanung eine Abwägungsdirektive dar.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet (d.h. hier rechtlich: innerhalb eines 2 km-Umkreises), befindet sich kein solcher Betrieb. Der nächste als Störfallbetrieb zu klassifizierende Gewerbebetrieb (Fa. Gustav Morsch in der Utermöhlestraße 10) liegt außerhalb des 2-km-Radius, so dass für diese Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen zu treffen sind.

### **6.2 Altlasten**

Die Flächen im Planänderungsbereich wurden bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten. Die überplante Fläche wird nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt.

### **6.3 Archäologie**

Aufgrund der Nähe zu bekannten archäologischen Fundstellen handelt es sich um archäologische Verdachtsflächen, d.h. bei Erdarbeiten ist es möglich, dass Funde und / oder Befunde auftreten. Daher wird darauf hingewiesen, dass alle bei Bau- und Erdarbeiten gemachten Funde und Befunde gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG, auch in geringer Menge, meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 7 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

## 8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	06.11.2019 09.12.2019
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	12.11.2019 09.12.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.04.2023 -13.05.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.04.2023 -13.05.2023
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	12.02.2024

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

Hildesheim, 06.11.2023

Im Auftrage

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.02.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplans EN 183 und der örtlichen Bauvorschrift EN 183 „An der großen Barnte“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 22.02.2024

..... (L.S.)  
(Dr. Meyer)  
Oberbürgermeister