

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HW/HT 291 „Trillkegut“

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Hildesheim. Es grenzt unmittelbar an die Steinbergstraße, im Westen an den Grünzug Berghölzchen/-Katzberg/Steinberg, im Süden und Osten an überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet liegt zur Zeit brach oder wird gärtnerisch genutzt. Es ist stellenweise durchgrünt und mit Einzelbäumen und Baumgruppen besetzt. Die vorhandenen Kleingärten werden überwiegend noch weiter genutzt.

Nördlich des Trillkegutes durchfließt der Trillkebach mit einer Anstauung baumbestandenenes Wiesengelände. Die Freifläche wird außer durch den Trillkebach durch größere Baumgruppen räumlich gegliedert. Die umgebende Bebauung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum bzw. sind Eigentum der Johannishofstiftung.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der Urfassung des Flächennutzungsplanes von 1979 wurden die Flächen im Änderungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Allgemeinbildende Schule" und Garten- und Wiesenfläche als "Allgemeine Grünfläche" dargestellt. Damit wurde seinerzeit auf Flächennutzungsplanebene dem tatsächlichen Bestand entsprochen.

Durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung ist es im Sinne einer städtebaulichen wünschenswerten Nachverdichtung geboten, auch unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsstrukturen, diesen Stadtteil weiter zu entwickeln.

In der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes "Trillkegut", die bereits seit dem 03.01.2002 rechtswirksam ist, wurde ein großer Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete

bleiben in ihrem Umfang hinter der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung zurück. Die Grundzüge der Planung bleiben davon aber unberührt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit Einstellung des Schulbetriebes, dem zwischenzeitlichen Erwerb des Gebäudes durch die Stadt Hildesheim und dessen Veräußerung an den Verein für soziales und ökologisches Wohnen e. V. sowie die Aufgabe der Gartenkolonie ist es geboten, diesen Bereich zwischen "Steinbergstraße" und „Brehmestraße“ neu zu strukturieren.

Das Trillkegutgebäude selbst wird nach dem Erwerb durch den Verein für soziales und ökologisches Wohnen e. V. als selbstverwaltetes Wohnprojekt genutzt. Im Bereich um das Trillkegebäude werden vorrangig die städtebaulich bedeutsamen Freiflächen gesichert und nur im erforderlichen und angemessenen Umfang Möglichkeit für bauliche Erweiterungen geschaffen.

Östlich des Trillkegutes soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Hierbei werden auch die ehemaligen Gartenflächen, die sich auf Grund der zentralen und ruhigen Lage im Stadtteil besonders für eine Bebauung eignen, mit überplant, um eine sinnvolle und harmonische Weiterentwicklung des Stadtteils zu ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept für den östlichen Teil des Bebauungsplanes HW 291 sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit überwiegender Einfamilienhausbebauung vor. Das Baugebiet ist entsprechend seiner Lage mit den angrenzenden Wohnquartieren durch zweckmäßige Wegesysteme vernetzt, so dass eine gute Erreichbarkeit und eine Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger gewährleistet ist.

Auf Grund der hohen Wertigkeit des Baugebietes im Sinne des Naturschutzes sind Flächen auf denen besonders geschützte Tierarten leben, sowie Flächen mit schützenswerter Gehölzsubstanz von einer Bebauung freigehalten worden und werden vorhandene Gehölze geschützt.

Die umgebende Bebauung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt.

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Im Bereich um das Trillkegutgebäude werden vorrangig die städtebaulich bedeutsamen Freiflächen gesichert.

Nur im erforderlichen und angemessenen Umfang wird die Möglichkeit für bauliche Erweiterungen am Hauptgebäude ermöglicht.

Die Bauflächen, die von der Brehmestraße her erschlossen werden, werden als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt, da sich diese Flächen in recht ruhiger Lage befinden und auch auf allen Nachbargrundstücken reine Wohnnutzung stattfindet.

Die übrigen Bauflächen im Planbereich werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, womit hier auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hingegen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 1). Da diese Nutzungen in der Regel recht flächenintensiv sind und ihre Nähe zu Wohnungen wenig Vorteile mit sich bringt, ist es angebracht, diese Nutzungen nicht zuzulassen, um die relativ geringe zur Verfügung stehende Fläche des Baugebiets in möglichst effektiver Weise den vorrangig gewünschten Nutzungen zukommen zu lassen.

3.2 Maß der Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen der benachbarten Bebauung.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, die in der Regel mit dem Wert 0,3 gut auskommen.

Um den städtebaulich gewünschten Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für einen Teil des Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Um in angemessenem Umfang auch andere Wohnformen zu ermöglichen, wird in den allgemeinen Wohngebieten von einer Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten abgesehen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein hochwertiges Wohnen mit intensiven Bezügen zwischen den privaten Innenräumen der Wohnungen, den privaten Gärten und den vorhandenen Grünflächen zu erreichen. Demgemäß werden durch Bauweise und Baugrenzen Grundstrukturen definiert, die auch eine gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen.

Dem Bebauungsvorschlag entsprechend wird im überwiegenden Teil des Gebiets die offene Bauweise festgesetzt und in einzelnen Teilbereichen als Einzelhausbebauung oder Einzel- und Doppelhausbebauung konkretisiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu den Öffentlichen Verkehrsflächen beträgt in der Regel 3 m.

Dem Flächenzuschnitt und der Himmelsrichtung entsprechend wird in zwei Teilbereichen eine Regeltiefe von 15 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die Bereiche, in denen sich künftig sinnvoller Weise nur Hausgärten befinden sollten, von der Bebauung freigehalten werden.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Regelung sind auch die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Garagen werden an der Zufahrtsseite ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Mindestabstand von 5 m für Garagen an der Zufahrtsseite soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann.

Nebenanlagen mit mehr als 15 cbm Bruttorauminhalt werden ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die in Wohngebieten häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf zwei 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Von dieser Kannbestimmung soll nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gemäß § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.5.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe im reinen Wohngebiet beträgt 4 m und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 7 m (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebietes sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m bzw. 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Das Ziel, ein homogenes Baugebiet zu schaffen, könnte dadurch unterlaufen werden, dass durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschoss höheren Gebäudes entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck einer höheren Außenwand entsteht.

3.5.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 9 m bzw. 12 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2)

3.5.3 Drempel

Drempel ermöglichen einen geräumigeren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempelhöhe auf 60 cm begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3). Da die Drempelhöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Stärke der Außenwand eine innere Ausbauhöhe des Drempels von gut 80 bis 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoss bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

3.5.4 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind weitestgehend nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend geneigte Dächer in verschiedensten Formen zugelassen. Lediglich Pultdächer werden ausgeschlossen. Für Gebäude mit zwei gegeneinander ansteigenden, nur leicht versetzten Pultdächern, die aber in der Gesamtform einem Gebäude mit Satteldach sehr nahe kommen, wäre im Einzelfall eine Ausnahme gem. § 56 Abs. 2 NBauO denkbar.

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft vermieden werden soll. Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 30° - 42° festgeschrieben.

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen, werden für solche Gebäude beispielsweise auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen.

Nebenanlagen mit bis zu 15 cbm Bruttorauminhalt sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein genehmigungsfrei. Da solche Nebenanlagen auch in der Regel nicht sehr auffällig sind, wird die Dachform für diese freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4).

3.5.5 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend rote bis rotbraune, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5) zugelassen.

Im Sinne des Umweltschutzes werden Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dachabdeckung in der Regel nicht störend, sondern eher auflockend wirken, und um den Bau von Wintergärten nicht zu erschweren, werden auch gläserne Teile der Dachabdeckung ausdrücklich zugelassen. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, wird für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt. Da für Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer zulässig sind und diese nicht mit Dachpfannen gedeckt werden können, werden hierfür auch begrünte Dächer zugelassen.

3.5.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breiten auf einer Dachseite höchstens 60% der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6). 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 gewährleisten zu können.

3.5.7 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer 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 vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

3.5.8 Antennen

Insbesondere Parabolantennen können als weithin sichtbare fremde Elemente das Ortsbild stören.

Durch den Ausschluss solcher Antennen oberhalb des Firstes soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermieden werden. Weiterhin sind zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes Parabolantennen in ihrer Farbgebung dem Gebäudeteil anzupassen, in dessen Höhe sie angebracht sind. Bei einer Anbringung der Antennen mit einem Abstand von mindestens 1,50 m von Dachfirst ist erfahrungsgemäß der Empfang der Satellitenprogramme einwandfrei möglich. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

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

3.5.9 Stellplätze und Zufahrten

Um den Grad der Bodenversiegelung zu begrenzen, sind Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten von Stellplätzen, Garagen und Carports wasserdurchlässig zu befestigen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 9).

3.5.10 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 10), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendig ist, um ein Zuwiderhandeln als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

4. Öffentliche und private Grünflächen

Im Bereich um das Hauptgebäude des Trillkegutes befinden sich städtebaulich bedeutsame Freiflächen, die auch durch die 46. Flächennutzungsplanänderung gesichert wurden. Aus diesem Grund wird die nordwestlich des Trillkegutgebäudes liegende Rasenfläche als öffentliche bzw. private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Eine Teilfläche der privaten Grünfläche, die sich direkt vor dem Hauptgebäude des Trillkegutes befindet, wird als Rasen oder Wiesenfläche festgesetzt, um den Durchblick von der Steinbergstraße zum Gebäude zu erhalten und den Effekt der Spiegelung des Gebäudes auf der Wasserfläche des davor liegenden Teiches zu sichern.

5. Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen und einen notwendigen Teil des Ausgleichs für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Innerhalb der Baugebiete werden die anzupflanzenden Bäume nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Eigentümer nicht einzuschränken. In diesem Sinne wird über eine textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Dem gemäß ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textliche Festsetzung Nr. 6 Satz 1). Eine beispielhafte Auswahl solcher Laubbäume ist in der Anlage 1 zu dieser Begründung enthalten. Vorhandene Bäume, die von ihrer Art her der Festsetzung entsprechen, können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

An den Stellen, wo Bäume zur Auflockerung und Gliederung öffentlicher Parkierungsflächen gepflanzt werden sollen, werden sie mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzt. An diesen Stellen sind hochwüchsige standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen (textliche Festsetzung Nr. 6 Satz 2).

Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahme sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Nr. 6 Satz 3).

Um ein artgerechtes Wachstum dieser Bäume gewährleisten zu können und damit auch den gewünschten Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt sicherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass im Stammbereich der Bäume mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen (textliche Festsetzung Nr. 6 Satz 4).

6. Erhalt von Bäumen

Um das Orts- und Landschaftsbild zu beleben und zu gliedern, zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen, das Kleinklima zu verbessern und schädliche Einwirkungen abzuwehren, hat die Stadt Hildesheim im März 1994 eine Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen erlassen. Darin wird insbesondere ein Schutz von Bäumen für den Trillkebereich festgelegt. Dieser Schutz gilt für Laubbäume, Eiben, Schwarzkiefern und Lärchen mit einem Stammumfang von ≥ 60 cm gemessen in 100 cm Höhe. Der Schutz gilt nicht für Obstbäume außer Esskastanien und Walnussbäume.

Aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Einzelbäume werden zudem noch zur Erhaltung festgesetzt.

Für die geschützten Bäume, die trotz Vermeidungsstrategie gefällt werden müssen, ist eine Befreiung aus dem Schutzstatus zu beantragen und je angefangene 20 cm Stammumfang ein Ersatzbaum zu pflanzen.

7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche zwischen „Steinbergstraße“ und „Trillkebach“ dient der Erhaltung einer Stechimmenpopulation und der Kompensation für unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch den Bebauungsplan entstehen.

Die Schutzfläche zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) und dem reinen Wohngebiet dient zum überwiegenden Teil dem Schutz des Nahrungshabitats der Stechimmen.

Die dreieckige Schutzfläche am Westrand des reinen Wohngebiets dient der Erhaltung einer ausgesprochen seltenen Laufkäferart.

Nashornkäfer und Gelbweiderichsbestände, die sich auf künftigen Bauflächen oder Verkehrsflächen befinden, können innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

Weiterhin sind im Plangebiet Fledermausaktivitäten festgestellt worden. Zur Schaffung und Sicherung von Nistmöglichkeiten sind im Dach des Gartenhauses mit der Kletterhortensie Einflugmöglichkeiten vorzusehen und dauerhaft offen zu halten. Je nach Beschaffenheit des Dachraumes sind ggf. zusätzlich oberflächenraue

Elemente zu installieren.

Nähere Einzelheiten zu den Maßnahmen können dem grünordnerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan entnommen werden. Zur Durchführung der Maßnahmen sollen Verträge zwischen der Stadt Hildesheim, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und der Paul-Feindt-Stiftung bzw. der Trillke Wohnen e. G. geschlossen werden.

8. Spielmöglichkeiten

Da hier voraussichtlich nur 18 Einfamilienhäuser errichtet werden, ist es vorgesehen, auf einen öffentlichen Spielplatz zu verzichten. Die befahrbaren Wohnwege, mit denen die neue Bebauung erschlossen wird, sollen aber als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden und auf dem Grundstück des ehemaligen Trillkeguts sind ohnehin so großzügige Freiflächen vorhanden, dass dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf andere Art gleichwertig entsprochen wird.

9. Erschließung

Der überwiegende Teil der neuen Bauflächen wird über einen befahrbaren Wohnweg von der Brehmestraße her an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Brehmestraße schließt östlich an die B 243 - Alfelder Str. - an.

Die vorhandene Zufahrt zum Trillkegutgebäude bleibt ohne Veränderung bestehen. Südlich des Trillkebachs wird hieran ein befahrbarer Wohnweg zur Erschließung des WA 1 angeschlossen.

Öffentliche Parkplätze sind an dem befahrbaren Wohnweg im reinen Wohngebiet vorgesehen. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird etwa bei einem Drittel der Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten liegen. Dieses Maß entspricht dem Höchstwert gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsanlagen (EAE 85/95) und berücksichtigt damit den gewachsenen Motorsierungsgrad der Bevölkerung. Private Einstellplätze sind in einer den Ausführungen zur Niedersächsischen Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die EVI (Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG.), die ihr vorhandenes Netz hier erweitert. Das Schmutzwasser wird der zentralen Schmutzwasserkanalisation zugeleitet. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen aus dem Plangebiet ausreichend reinigen.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund der vorliegenden Bodenbeschaffenheit nicht zur Versickerung gebracht werden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Rohrleitungen ungedrosselt in den Trillkebach, der den Vorfluter der Regenwasserkanalisation darstellt. Eine Rückhaltung ist nicht erforderlich. Für die Einleitung des Oberflächenwassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

10. Immissionsschutz

Das Baugebiet steht unter Einfluß des Verkehrslärms von der K 101 ("Steinbergstraße"). Die Immissionssituation ist nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überprüft worden (siehe Anlage 2). Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan regelt die erforderlichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz in der textlichen Festsetzung Ziffer 5.

Auch die Freibereiche sind bei der vorliegenden Immissionsbelastung nur unmittelbar an der abgewandten Gebäudeseite nutzbar. Daher wird festgesetzt, dass Balkone und Terrassen im Wohngebiet WA 1 nur auf der Südostfassade anzuordnen sind.

11. Altlasten

Südlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Nr. 9 „Ulmenweg“. Gemäß Kurzbericht der Firma Geo - Informetric vom 08.02.2001 können keine Auswirkungen, die auf eine mögliche Beeinflussung auf das Plangebiet des Bebauungsplanes HW 291 schließen lassen, von der Altablagerung abgeleitet werden. Dieser Bewertung schließt sich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde an.

Ergänzend wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit schädlichen Bodenverunreinigung im Überschwemmungsbereich des "Trillkebaches" zu rechnen ist, die eventuelle Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen können.

12. Naturschutz und Landschaftspflege

Hinsichtlich der Bestandserfassung, der Beurteilung der Eingriffe und der Einschätzung der Belastung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf den erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Die Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden in der Planung übernommen und soweit möglich und sinnvoll durch entsprechende Festsetzungen rechtlich fixiert. Eine darüber hinausgehende Fixierung erfolgt durch den Vertrag mit dem Erschließungsträger sowie die unter Punkt 7 genannten Verträge.

13. Durchführung und Kosten

Über einen Erschließungsvertrag wird sichergestellt, dass die Erschließungsanlagen nach ihrer endgültigen Herstellung kostenfrei in das Eigentum der Stadt Hildesheim übergehen.

14. Städtebauliche Werte

Reines Wohngebiet	0,99 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3)	<u>1,41 ha</u>
Wohngebiete gesamt	2,40 ha
Verkehrsfläche	0,27 ha
Öffentliche Grünflächen	0,37 ha
Private Grünflächen	0,73 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,09 ha
Wasserflächen	0,09 ha
Plangebiet gesamt	4,95 ha

15. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	18.09.2000
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25.09.2000 – 20.10.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	02.07.2001 - 07.08.2001
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.07.2001 - 23.08.2001
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 29.08.2002

Im Auftrage

(Pülz)

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

Hildesheim, den

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplanes HW/HT 291 „Trillkegut“

Beispielhafte Auswahl standortgerechter Laubgehölze

Laubbäume heimischer Arten:

- | | |
|----------------|---------------------------|
| - Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus) |
| - Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| - Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| - Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| - Walnussbaum | (Juglans regia) |
| - Linde | (Tilia cordata) |
| - Rosskastanie | (Aesculus hippocastaneum) |

Am Gewässerrand:

- | | |
|---------------|----------------------|
| - Esche | (Fraxinus excelsior) |
| - Schwarzerle | (Alnus glutinosa) |
| - Silberweide | (Salix alba) |

Schnittheckenpflanzen:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| - Feldahorn | (Acer campestre) |
| - Berberitze | (Berberis thunbergii) |
| - Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| - Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| - Rotbuche | (Fagus silvatica) |
| - Linguster (halb immergrün) | (Lingustrum vulgare Artrovierens) |

Immergrüne Laubsträucher:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| - Himalajaberberitze | (Berberis hookeri) |
| - Buchsbaum | (Buxus sempervirens arborescens) |
| - weidenblättrige Strauchmispel | (Cotoneaster salicifolius floccosus) |
| - Stechpalme, Waldhülse | (Ilex aquifolium) |
| - kleinblättrige Hülse | (Ilex crenata convexa) |
| - Mahonie | (Mahonia aquifolium) |
| - Kirschlorbeer | (Prunus laurocerasus) |
| - Feuerdorn | (Pyracantha) |
| - Osterschneeball | (Viburnum burkwoodii) |
| - runzelblättriger Schneeball | (Viburnum rhytidophyllum) |

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans HW/HT 291 „Trillkegut“

Die geplante Wohnbebauung am Trillkegut wird dem Verkehrslärm der Steinbergstraße ausgesetzt sein. Die zu erwartenden Immissionen werden wie folgt berechnet:

Grundlagen der Ermittlung:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hildesheim 1999 (Analysebelastungen 1998)

Schallpegel tags:

mittlerer Lkw-Anteil tags:

$p = 962 \text{ Pkw/h}, 50 \text{ Lkw/h} = 4,9 \%$

stündliche Verkehrsstärke gemäß Tabelle 4:

$M = 0,06 \text{ DTV} = 804 \text{ Kfz/h}$

Mittelungspegel gemäß Bild 3:

$L_m(25) = 68 \text{ dB(A)}$

Korrektur für verminderte Höchstgeschwindigkeit (50 km/h) gemäß Bild 4:

$\Delta L_v = 4,8 \text{ dB(A)}$

Korrektur für größeren Abstand (60 m) gemäß Bild 19:

$\Delta L_s = -5,0 \text{ dB(A)}$

Beurteilungspegel:

$68 \text{ dB(A)} - 4,8 \text{ dB(A)} - 5,0 \text{ dB(A)} = 58,2 \text{ dB(A)}$

Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete:

tags 55 dB(A)

Überschreitung des Orientierungswerts:

$3,2 \text{ dB(A)}$

Schallpegel nachts:

durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke:

$\text{DTV} = 13.400 \text{ Kfz/24 h}$

mittlerer Lkw-Anteil nachts:

$p = 165 \text{ Pkw/h}, 22 \text{ Lkw/h} = 13,3 \%$

stündliche Verkehrsstärke gemäß Tabelle 4:

$M = 0,011 \text{ DTV} = 147 \text{ Kfz/h}$

Mittelungspegel gemäß Bild 3:
 $L_m(25) = 62 \text{ dB(A)}$

Korrektur für verminderte Höchstgeschwindigkeit (50 km/h) gemäß Bild 4:
 $\Delta L_v = -4,8 \text{ dB(A)}$

Korrektur für größeren Abstand (60 m) gemäß Bild 19:
 $\Delta L_s = -5,0 \text{ dB(A)}$

Beurteilungspegel:
 $68 \text{ dB(A)} - 4,8 \text{ dB(A)} - 5,0 \text{ dB(A)} = 52,2 \text{ dB(A)}$

Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete:
nachts 45 dB(A)

Überschreitung des Orientierungswerts:
7,2 dB(A)