

**BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS SO 235
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
HINTER DEM DORFE**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim am westlichen Rand der Ortschaft Sorsum, südlich des Klostergutes, entlang der Westseite der Straße Hinter dem Dorfe.

1.2 Vorhandene Nutzung

Teilweise ist in diesem Gebiet bereits Wohnbebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise vorhanden. Dazwischen liegende Baulücken sind mit Gras bewachsen.

Westlich und südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich schließt sich Wohnbebauung an und im Norden befindet sich das Klostergut, in dem ein Tagungszentrum eingerichtet werden soll.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Baugebiets als Wohnbaufläche vorgesehen, lediglich das Grundstück im Norden ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das gesamte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ist somit größtenteils unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das nördliche Grundstück wird trotz der Darstellung als gemischte Baufläche auch als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die geplante Nutzung - Wohnen - wäre auch in Gebieten zulässig, die aus gemischten Bauflächen entstehen. Außerdem handelt es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche. Diese Abweichung vom Flächennutzungsplan ist damit geringfügig und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Darstellung im Flächennutzungsplan bleibt gewahrt.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird also entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es, westlich der Straße „Hinter dem Dorfe“ die Bebauungsmöglichkeiten auf ein Maß zu reduzieren, das in Anbetracht der näheren Umgebung angemessen ist.

Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters der Ortschaft und der Eigenart der vorhandenen Bebauung im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sollen entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes nur noch eingeschossige Einfamilienhäuser zugelassen werden, die auch eine Einliegerwohnung haben könnten und als Einzel- und Doppelhäuser ausgeführt werden dürften. Im nördlichen Teil sollen entsprechend der umliegenden Bebauung zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer begrenzten Zahl an Wohneinheiten zugelassen werden, die nur als Einzelhäuser ausgeführt werden dürfen. In diesem Sinne sind auch die überbaubaren Grundstücksflächen und die städtebauliche Dichte im Hinblick auf die Ausnutzungsziffern angemessen zu begrenzen.

Durch Festsetzungen zur Bepflanzung am Ortsrand soll die Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. In beschränktem Umfang sollen auch andere Nutzungen ermöglicht werden. Daher wird gem. § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit wird gleichzeitig auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen Rücksicht genommen.

Von den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von den östlich liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen können Emissionen ausgehen. Jeder, der auf den Grundstücken im Plangebiet baut, tut dies in Kenntnis der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und kann daher nicht verlangen, von jeglichen Immissionen von seiten der Landwirtschaft verschont zu bleiben. D. h., die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen sind seitens der künftigen Bewohner hinzunehmen, solange hierbei für die Betroffenen keine wesentlichen Beeinträchtigungen i. S. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. „erhebliche Nachteile“ durch schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eintreten.

Im Sinne des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muß aber auch seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, dass die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse sowie das Maß der Nutzung entsprechen im wesentlichen der benachbarten Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen unter den Höchstwerten des § 17 Baunutzungsverordnung, um die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung angemessenen Rahmen zu halten.

Um den städtebaulich gewünschten Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet sicherzustellen und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im südlichen Teil gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Um auch andere Wohnformen entsprechend der Umgebung zu ermöglichen, werden im nördlichen Teil bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Um eine aufgelockerte, der Umgebung entsprechende Bebauung sicherstellen zu können, werden nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für die Bereiche, die an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzen, beträgt der Regelabstand 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die hintere Baugrenze verläuft im südlichen Teil in einem Abstand von 15 m. Im nördlichen Teil beträgt die Bautiefe 22 m, auf dem nördlichen Grundstück verläuft die hintere Baugrenze in 10 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze. Durch die unterschiedlichen Bautiefen wird der städtebaulichen Zielsetzung einer angemessenen, aufgelockerten Bebauung entsprechend der Umgebung entsprochen. Sie sind der jeweiligen Maßstäblichkeit der vorgesehenen Bebauung angepasst.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, größere Stellplatzanlagen 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.

Garagen werden erst ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 2). Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann, da in Wohngebieten durch die zunehmende Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 3). Die Abstandsflächen sind dabei bis auf eine angemessene Zufahrtsbreite zu begrünen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzungen Ziffer 4). 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 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Ziffer 4 Satz 2). Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 NBauO als Festsetzungen auch 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 beträgt 4 m für eingeschossige und 7 m für zweigeschossige Gebäude (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Die Festsetzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Die gewählten Maße von 4 m und 7 m entsprechen der Traufhöhe einer ortsüblichen ein- und zweigeschossigen Bebauung und nehmen damit Rücksicht auf eine 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 Hauses entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 Satz 3). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

3.5.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung einer 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 festgesetzten Höhen von 9 m und 12 m entsprechen der Firsthöhe der ortsüblichen ein- und zweigeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

3.5.3 Drempe

Drempe ermöglichen einen geräumigeren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempehöhe auf 60 cm begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3). Da die Drempehöhe 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 Drempe von gut 80 - 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 ausschließlich geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen.

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

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und Gründächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude beispielsweise auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen, wenn diese begrünt sind.

Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ 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.

3.5.5 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend naturrote, unglasierte Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 1). In der näheren Umgebung des Baugebiets sind auch dunkle Dächer vorhanden. Diese können jedoch nicht als Maßstab gelten, da der Einfügung in das Landschaftsbild und der traditionell regionaltypischen Bauweise eine höhere Bedeutung beizumessen ist.

Um ökologische Bauvorhaben nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind.

Gem. der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 2 werden im Sinne des Umweltschutzes Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dachabdeckung in der Regel nicht störend, sondern eher auflockernd 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.

3.5.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breiten auf einer Dachseite höchstens 66 % der Traulänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6 Satz 1). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortgängen, 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

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 Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet ist.

3.5.9 Stellplätze und Zufahrten

Um sicherzustellen, dass sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Baugebietes angemessen einfügen und um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9). Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden.

Da der Hauszugang in jedem Fall gut begehbar sein soll, wird hierfür eine Pflasterung in 1 m Breite ohne Fugenabstände zugelassen, auch wenn der Zugang gleichzeitig als Zufahrt genutzt wird. In solchen Fällen sollten Pflastersteine verwendet werden, die mit und ohne Fugenabstände verlegt werden können, um somit einen Materialwechsel zu vermeiden, der den Eindruck einer undurchdachten, willkürlichen Gestaltung vermitteln könnte.

Vor Garagen wird auf 1,0 m Breite ebenfalls eine Pflasterung ohne Rasenfugen zugelassen, da hier Einlaufrinnen notwendig sein können und die Pflege des Fugenrasens nicht zu umständlich sein soll.

3.5.10 Ordnungswidrigkeiten

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

3.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Hinter dem Dorfe.

Im nördlichen Bereich ist eine Parkierungsfläche in Senkrechtaufstellung für ca. 12 Pkw vorgesehen, die weiteren öffentlichen Parkplätze sind entlang der Straße auf der westlichen Seite als Längsparkplätze vorgesehen.

Die privaten Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur NBauO entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG über das vorhandene Netz. Das Regenwasser und Schmutzwasser wird dem städtischen Kanalnetz zugeführt.

Die notwendigen Container zur Sammlung von Altglas, Altpapier und Altkleidern sind bereits in ausreichender Anzahl in Sorsum vorhanden.

3.7 Spielplätze

Im Änderungsbereich selbst ist kein Spielplatz geplant. In der Urfassung des Bebauungsplans ist aber im Norden angrenzend, gegenüber dem Kindergarten, ein Spielplatz festgesetzt, der mit einer Fläche von ca. 1.500 m² für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans SO 235 ausreichend ist und sich dort in zentraler Lage befindet.

Die im § 2 Abs. 2 Satz 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze (SpielplätzeG) vorgeschriebene maximale Entfernung von 400 m wird südlich des ehemaligen Ortsrandes überschritten. Aufgrund der Dorfstruktur und der extremen Nord-Süd-Ausdehnung des Baugebiets kann die längere Entfernung in diesem Einzelfall zugemutet werden.

3.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Am westlichen Rand des Plangebiets werden diese Anpflanzungen als 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Darüber hinaus ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahmen sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass diese Bäume und Sträucher auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzungen Ziffer 5).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Realisierung der Planung werden das Grünvolumen und die ökologische Vielfalt langfristig zunehmen. Die Einbindung in das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzungen am Rand des Plangebietes sichergestellt. Als unvermeidlicher Eingriff in den Naturhaushalt bleibt die Versiegelung durch die Herstellung baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken.

Eine Vorschrift gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO zur Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken kommt hier aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht in Betracht, wie in dem Gutachten des Ingenieurbüro Prof. Billib & Partner vom Februar 1993 über die Durchführbarkeit und Zulässigkeit flächenhafter Versickerung von Regenwasser im Stadtgebiet von Hildesheim festgestellt wurde.

Mit der relativ geringen Grundflächenzahl von 0,3 und der Vorschrift zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen, Carports und Garagen wird der Grad der zulässigen Versiegelung soweit begrenzt, wie dies unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen eines Wohngebiets und der Untergrundverhältnisse möglich ist (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9).

Für die aus den unvermeidlichen Versiegelungen resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt dient die Bepflanzung eines 5 m breiten Streifens am westlichen Rand des Plangebiets sowie die Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaums oder eines mittelhoch- oder hochwüchsigen standortgerechten Laubbaumes je angefangene 500 m² Grundstücksfläche als Ausgleich.

Im Vergleich zu der bisher rechtsverbindlichen Urfassung des Bebauungsplans werden die zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt wesentlich vermindert. Allein schon die Umstellung auf die neue Baunutzungsverordnung bewirkt eine Begrenzung des möglichen Versiegelungsgrads. Eine weitere Verminderung des Versiegelungsgrads resultiert aus der Herabsetzung der Grundflächenzahl. Die Bebauungsplanänderung wirkt sich also im Vergleich zur bestehenden Rechtslage nur positiv auf die Umwelt aus.

5. Altlasten

Die unbebauten Flächen im Planbereich wurden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt oder lagen brach. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

Etwa 1 km südlich des Plangebiets liegt die Altablagerung Nr. 7 „Sorsum, Schafweide“. Für diese Altablagerung liegen die Ergebnisse einer gezielten Nachermittlung aus den Jahren 1988/89 vor. Danach tritt aus der Altablagerung belastetes Sickerwasser aus, das das Grundwasser verunreinigen könnte. Die Wahrscheinlichkeit einer nachweisbaren Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers im Plangebiet durch die Altablagerung ist wegen der großen Entfernung und daraus resultierenden Verdünnung zwar gering, aber nicht vollkommen auszuschließen. Aus den vorgenannten Gründen ist möglicherweise nur eine eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundwassers gegeben.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen Kosten für den Ausbau der vorhandenen Straße Hinter dem Dorfe einschließlich der öffentlichen Parkplätze und der Herstellung des öffentlichen Kinderspielplatzes. Diese Erschließungsanlagen waren bereits in der Urfassung dieses Bebauungsplans festgesetzt. Sie wurden im Rahmen dieser Planänderung soweit wie möglich reduziert. Weitere Einsparungen wären in Anbetracht der Mindestanforderungen, die auch für die anderen Hildesheimer Baugebiete gestellt werden, nicht vertretbar.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Verfahren

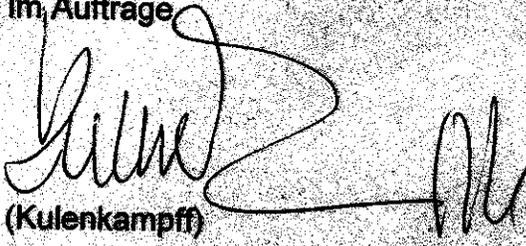
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.11.1994
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	12.08.1998 - 08.09.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	09.11.1998 - 14.12.1998
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.11.1998 - 16.12.1998

nach der Zustimmung des
Rats der Stadt Hildesheim

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 02.02.1999

Im Auftrage

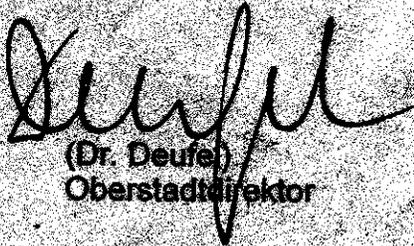

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 08.03.1999 beschlossen.

Hildesheim, 23.03.1999


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufe)
Oberstadtdirektor