

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HT 214
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HT 214
„AHNEKAMP“**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim, am westlichen Ortsrand des Ortsteils Himmelsthür.

Kennzeichnend ist die leichte Südhanglage am Fuße des Osterbergs. Das Gebiet wird im Süden durch die K 102 „Linnenkamp“, das Wohn- und Gewerbegebiet „Runde Wiese“, die Hauptbahnstrecke Hildesheim- Elze und die B1 begrenzt. Westlich und nördlich grenzt es an die offene Landschaft.

Zukünftig wird die Ortsumgehung Himmelsthür (B 1 neu) nahe der Westgrenze des Gebietes verlaufen.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit größtenteils als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Die dreiecksförmige Fläche im Norden des Geltungsbereichs wird in geringem Ausmaß von Pferden beweidet.

Auf der Fläche östlich des Schleitweges befindet sich ein Kinderspielplatz.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen westlich des Schleitweges sind im Eigentum der Gesellschaft, die das Baugebiet „Ahnekamp“ entwickelt.

Die Fläche östlich des Schleitweges ist im Besitz der Stadt Hildesheim.

1.4 Zeichnerische Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden für den Bereich des Bebauungsplans keine zeichnerischen Darstellungen getroffen. Am nordwestlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs ist jeweils eine Hauptstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Am südlichen Rand ist außerdem eine Haupteisenbahnstrecke mit verdichtetem Nahverkehr dargestellt.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim stellt für den Planbereich Flächen für Landwirtschaft dar.

Da die Ziele des Bebauungsplanes sich nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableiten lassen, ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Stadt Hildesheim stellt den Bebauungsplan „Ahnekamp“ mit dem Ziel auf, im westlichen Stadtgebiet ein Angebot an Wohnbauland in attraktiver Lage zu schaffen. Insgesamt kommt wegen der in den letzten Jahren unübersehbar gewordenen Stadtumlandwanderung mit allen nachteiligen Folgen (Verkehr, Steuerverluste, hohe Infrastrukturausgaben u.a.) der Schaffung von Bauland für Einfamilienhäuser eine hohe Bedeutung zu.

Da in Hildesheim der Bedarf an Flächen besonders für den individuellen Einfamilienhausbau konstant hoch ist und nachdem in den letzten Jahren verstärkt Stadtteile im südlichen Stadtgebiet mit neuem Wohnbauland planungsrechtlich gesichert wurden, soll nun mit dem Bebauungsplan „Ahnekamp“ insbesondere auch dem Bedarf aus dem Ortsteil Rechnung getragen werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage soll nicht mit Bauabschnitten geplant werden. Durch öffentliche Grünflächen ist das Gebiet jedoch in drei Nachbarschaften gegliedert, die bei Bedarf als einzelne Bauabschnitte entwickelt werden können.

3. Planinhalt

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Osten an den vorhandenen Ortsrand Himmelsthürs an. Er grenzt im Süden an den Linnenkamp (K 102), im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Nordwesten an ein kleines Waldstück auf dem zurzeit noch als Truppenübungsgelände genutzten Fläche.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Flächen für freistehende Einfamilienhäuser werden in Baufeldern mit besonderer Lagegunst auch verdichtete Bauweisen (Reihen- und Kettenhäuser) zugelassen.

Die Wohnbauflächen im Plangeltungsbereich werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung trägt der Tatsache Rechnung, dass es sich hier um einen Bereich handelt, in dem wenig infrastrukturelle Angebote vorhanden sind. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes soll daher die Ansiedlung von Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht werden.

Die Zulassung anderer Nutzungen neben dem Wohnen soll insgesamt eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglichen, wie sie in dörflich

geprägten Siedlungsflächen üblich ist. Um den Charakter des Wohngebietes zu schützen und Störungen zu vermeiden, sind die gemäß §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe) jedoch ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der benachbarten Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen lassen genügend Spielräume für eine Einfamilienhausbebauung bei einer für diesen Bereich sinnvollen Dichte der Bebauung.

Unter Beachtung der umweltschützenden Belange wird zum schonenden Umgang mit dem Boden der Grad der Versiegelung durch befestigte Flächen und Nebenanlagen abweichend von den Regelvorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO halbiert. Zugleich wird festgestellt, dass die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbare Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt werden, auf die GRZ nicht angerechnet werden.

Um den städtebaulichen Charakter als Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern und Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem Bebauungsentwurf und der Lagesituation eines Ortsrandes entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise soll in dem Siedlungsgebiet neben Hausformen von freistehenden Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser, Ketten- und Reihenhäuser ermöglichen und städtebauliche Akzente setzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen individuelle und bedarfsgerechte Lösungen bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen. Beim überwiegenden Teil der Baugrundstücke ist eine Südausrichtung der Dachflächen ohne Schwierigkeiten möglich. Die Bauwilligen werden daher aufgefordert, ihre Gebäude grundsätzlich optimal für die Nutzung von Sonnenergie auszurichten. Auch wenn sie selbst davon noch keinen Gebrauch machen wollen, soll doch künftigen Generationen schon heute die spätere Nutzung der Solarenergie erleichtert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu öffentlichen Straßen und Grünflächen beträgt in der Regel 3 m. Größere Abstände sind aus Gründen des Landschaftsschutzes zum Waldrand an der nordwestlichen Baugebietsgrenze mit 5 m festgesetzt.

Die Anordnung der überbaubaren Flächen entspricht dem vorliegenden Nutzungsbeispiel. Sie bieten genügend Spielräume für die Realisierung der Baumaßnahmen und ermöglichen einen ausreichenden Freiflächenanteil sowie eine nutzungsrechte Gartengestaltung.

3.5 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 sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten (textl. Festsetzung Ziff. 5). 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. Die Zulässigkeit eines Mindestabstandes von 2 m Seiten- und Rückwänden von Garagen ist mit der Verpflichtung verbunden, die Abstandsflächen mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Rauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen 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 hinein wirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. 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.

3.6 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (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.

3.6.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei den Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4 m. Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Außerdem soll vermieden werden, dass durch eine zu hohe Nachbarbebauung die attraktive Sicht in das Tal und zu den gegenüberliegenden Höhenzügen genommen

wird. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Im südlichen Teil des Plangebietes können gemäß § 56 Abs. 2 NBauO Ausnahmen zugelassen werden, da der Erschließungsträger hier beabsichtigt das Grundstücksniveau anzuheben.

Die Traufhöhe ist um dieses Maß zu erhöhen und somit der Traufhöhe der Nachbarbebauung gleichsam anzupassen.

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 2 Satz 3). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck einer höheren Außenwand entsteht.

3.6.2 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 entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3).

3.6.3 Drempe

Drempe ermöglichen einen geräumigen 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 4). 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 Drempes von gut 80 – 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoss bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

3.6.4 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind 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. Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 30° - 42° festgesetzt.

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

Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Rauminhalt sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein genehmigungsfrei. Da solche Nebenanlagen in der Regel auch nicht sehr auffällig sind, wird die Dachform für diese freigestellt.

3.6.5 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend naturrote bis braune und anthrazite nicht glänzende Tondachpfannen oder Schiefer und Zinkblech oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 1).

Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist es geboten, hieran festzuhalten.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 2 werden im Sinne des Umweltschutzes Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dacheindeckung 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, werden für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

Für Garagen und größere Nebenanlagen werden auch begrünte Dächer zugelassen, da Störungen des Orts- und Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind und Gründächer aus ökologischer Sicht zu befürworten sind.

3.6.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 60% der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6 Satz 1). 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, dass eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht.

3.6.7 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Die 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 Raumes vermeiden zu können, wird für über 1 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.

3.6.8 Antennen

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

Durch den Anschluss 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. Bei einer Anbringung der Antennen mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes 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.

3.6.9 Stellplätze und Zufahrten

Private Stellplätze und Garagen sind in einer den Ausführungsbestimmungen der NbauO entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Um sicherstellen zu können, dass sich die erforderlichen PKW- Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Grundstücks einfügen und um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen wasserdurchlässig zu befestigen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9).

3.6.10 Ordnungswidrigkeiten

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

3.7 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes erfolgt ausschließlich an den Linnenkamp (Kreisstraße 102). Von diesem wird das zukünftige Wohngebiet über eine Sammelstraße (Planstraße A) erschlossen. Als Ergänzung wird eine Feuerwehrezufahrt mit Fuß- und Radweg vom Schleitweg vorgesehen.

Die Sammelstraße, an deren östlicher Seite Parkplätze angeordnet sind, wirdverkehrsberuhigt (Tempo 30-Zone) und durch Quartiersplätze gegliedert. Von der Sammelstraße werden die zwei südlichen Nachbarschaften durch ringartige befahrbare Wohnwege von 5,50 m Breite erschlossen. Die nördliche Nachbarschaft wird über zwei Stiche von 5,50 m Breite, die in Wendepunkten enden, erschlossen.

Parkplätze

An der Sammelstraße sind öffentliche Parkplätze einseitig für Längsaufstellung vorgesehen. In den Wohnstraßen werden an einzelnen dezentral über das Gebiet verteilten Stellen Parkplätze quer zur Fahrtrichtung angeordnet. Somit sind 74 Parkplät-

ze nachgewiesen. Bei maximal möglichen 225 Wohneinheiten kommen somit 3,04 Wohneinheiten auf einen öffentlichen Parkplatz.

Fuß- und Radwege

Die Nachbarschaften sind über Fuß- und Radwege mit den umgebenen Grünflächen und untereinander verbunden. Die Grünflächen nehmen Wegebeziehungen zwischen Schleitweg und dem Baugebiet „Ahnekamp“ auf. Diese liegen in der Regel in Verlängerung der Wegebeziehungen aus dem bestehenden Baugebiet. Drei Fuß- und Radwege, die außerhalb der gliedernden Grünzüge das Baugebiet „Ahnekamp mit dem Ortsteil Himmelsthür verbinden, werden als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ausgewiesen. Ein Weg dient in Notfällen der Feuerwehr und den Rettungsdiensten zur zweiten Erschließung des Baugebietes.

Die geplanten Wege durch Grünverbindungen sind geeignet, es Erholungssuchenden zu ermöglichen, das Gebiet einerseits zu durchqueren, um z.B. von den Siedlungsbereichen in die freie Landschaft zu gelangen, andererseits ist bereits hier innerhalb des Gebietes das Erleben von Landschaft in beschränktem Umfang möglich. Die so gestalteten Flächen können mit Ausnahme der Wege einen Ausgleich für die Versiegelung von Boden innerhalb der bebauten Bereiche des Gebietes darstellen.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung Himmelsthür soll über eine Brückenverbindung das Fuß- und Radwegesystem des zukünftigen Wohngebietes schließlich mit dem landschaftlichen Umfeld vernetzt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Gemäß den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll die Versorgung mit öffentlichem Nahverkehr für das zukünftige Wohngebiet gesichert werden.

Zurzeit verbindet die Buslinie Nr. 8 den Stadtteil Himmelsthür mit der Stadt Hildesheim und den angrenzenden Stadtteilen. Mit der Haltestelle dieser Linie nahe der Kreuzung Linnenkamp/ Schleitweg ist das Baugebiet bereits jetzt gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI), die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert.

In der Öffentlichen Grünfläche zwischen dem mittleren und dem südlichen Bau Feld wird im Bebauungsplan eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes festgesetzt.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über Kanäle in den Erschließungsstraßen soweit möglich unter Ausnutzung natürlicher Topographie geführt.

Die Regenwasserentsorgung des Baugebietes „Ahnekamp“ wird mit offenen Gräben, Wasserrückhaltung und Kanalabschnitten innerhalb der öffentlichen Grünflächen und durch Kanalisation in den Erschließungsstraßen geplant.

Dabei wird der Vermeidung von Überflutungen durch hohe Regenwassermengen eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Gegenüber den offenen Feldflächen im Westen und Nordwesten sowie in Richtung Osten am Vorfluter neben dem Schleit-

weg werden Fanggräben bzw. Aufwallungen zum Schutz der Grundstücke festgesetzt.

Auf den öffentlichen Grünflächen im westlichen und südlichen Bereich des Baugebietes sind zur gedrosselten Ableitung des Regenwassers Regenrückhaltebecken erforderlich. Diese Becken dienen in erster Linie dazu, nach starken Regenfällen das Wasser zu sammeln und kontrolliert dem Vorfluter zuführen zu können. Die Becken werden lediglich nach starken Regenfällen einen Wasserstand aufweisen und in der Regel trocken bleiben. Die Bemessung der Becken erfolgt nach Niederschlagsereignissen, die statistisch gesehen alle fünfzig Jahre auftreten. Die umgebende Grünfläche wurde entsprechend groß konzipiert, damit ein für Erholungszwecke nutzbarer Freiraum entsteht sowie die Regenrückhaltebecken integriert werden können.

Nur durch eine naturnahe Gestaltung der Regenwasserrückhaltebecken, normalerweise trockene Mulden, in denen nur gelegentlich Wasser steht, kann der Eingriff minimiert und ausgeglichen werden.

Die zur Regenwasserentsorgung notwendigen Fanggräben und Aufwallungen werden auf den Flächen privater Grundstücke Regenrückhaltebecken grundsätzlich als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Das gesamte Erschließungsnetz ist für das Befahren von dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Auf den Wendepunkten der Planstraßen F und G müssen die Müllfahrzeuge wenden können. Sollte dies am Tag der Abfuhr z.B. wegen parkender Fahrzeuge nicht möglich sein, müssen die Anlieger dieses Bereiches Entsorgungsbetriebe und Entsorgungsgüter am nächstgelegenen befahrbaren Straßenrand abstellen.

Für die Entsorgung des zukünftigen Wohngebietes mit ca. 300 Einwohnern ist eine Wertstoffsammelstelle notwendig. Am im Bebauungsplan festgesetzten Standort ist die Erreichbarkeit für die Anwohner sowohl fußläufig als auch mit PKW und für das Entsorgungsfahrzeug sichergestellt. Dabei ist berücksichtigt, dass die Entsorgungsfahrzeuge die Behälter von der Straße aus erreichen müssen.

Einerseits ist eine soziale Kontrolle durch Einbeziehen einer solchen Anlage in die Wohngebiete anzustreben, andererseits ist aus Lärmschutzgründen eine Anordnung der Behälter mindestens 12 m von den Bauflächen entfernt einzuhalten. In Abwägung dieser Aspekte wird der Standort der Sammelstelle östlich des Quartiersplatzes, der am nächsten an der Einmündung der Planstraße A in den Linnenkamp liegt, festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Nutzungsrechte zu Gunsten der der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden und übergeordneten Träger zu sichern.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Das Ortsbild wird so gestaltet, dass eine Unverwechselbarkeit entsteht und das Gebiet einen typischen Charakter erhält. Innerhalb des Gebietes wird eine wirksame Anlage und Vernetzung von Grünverbindungen angestrebt. Neben den beiden Grün-

verbindungen, die das Gebiet gliedern werden im Westen und Norden zum Landschaftsraum und im Süden des Gebietes im Vorfeld des Lärmschutzwalles öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Ortsrand wird so ausgebildet, dass sich das neue Baugebiet in die Landschaft integriert und die wesentlichen Sichtbeziehungen nach Westen neu herausgearbeitet werden. Am östlichen Siedlungsrand sollen nicht gleichförmige, durchgängige Randstreifen entstehen, sondern ein wechselvolles Grün, das in einigen Bereichen breiter und in anderen Bereichen schmal ausfällt bzw. einen Wechsel von öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. Gärten vorsieht.

3.9 Spielplätze

Der Bedarf an Spielflächen für Kinder, der sich aus dem Neubaugebiet ergibt, wird durch den in die öffentlichen Grünflächen integrierten Kinderspielplatz gedeckt. Dieser ist von allen künftigen Wohngrundstücken im Planbereich von weniger als 400 m zu erreichen. Auch hinsichtlich der Größe des Spielplatzes und dem Verhältnis zu der zulässigen Geschossfläche im Planbereich werden die Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze erfüllt:

$$\begin{aligned}\text{Fläche des Wohngebietes WA} & 59.489,48 \text{ m}^2 \times 0,5 = 29.744,74 \text{ m}^2 \\ & 29.744,74 \text{ m}^2 \times 3\% = 895 \text{ m}^2 \text{ Spielplatzfläche}\end{aligned}$$

Ein weiterer Kinderspielplatz liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Dieser Platz ersetzt in seiner Größe von 350 m² den Kinderspielplatz an der Gerhard-Uhde-Straße. Durch die Lage im Übergangsbereich der bebauten Flächen zum Waldrand besitzt dieser eine höhere Lagegunst und gewährleistet die Versorgung des Bestandes in einem Abstand von nicht mehr als 400 m Entfernung von den Wohngrundstücken.

3.10 Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen und einen notwendigen Teil des Ausgleichs für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden für die privaten Grundstücksflächen 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 rein textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Demgemäß ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (textliche Festsetzungen Ziff. 7, Satz 1). An den Stellen, wo Bäume zur Auflockerung und Gliederung öffentlicher Parkierungsflächen und Parkanlagen gepflanzt werden sollen, werden sie mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzt. An diesen Stellen sollen hochwüchsige standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden (textliche Festsetzungen Ziff. 7, Satz 2).

Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahmen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzungen Ziff. 7, 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 anzupflanzenden Bäume mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen (textliche Festsetzung Ziff. 7, Satz 4).

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

Geltungsbereich B und C

Die Herausnahme derzeitig noch landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Gemarkung Sorsum, Flur 18, Flurstück 48 (Geltungsbereich B) dient dem Ausgleich für die Eingriffe in Bodenpotentiale durch die Neubebauung. Die Fläche steht in Zusammenhang mit einer anderen bereits dem Naturschutz gewidmeten Fläche. Gemeinsam mit dieser Ausgleichsfläche wird somit eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt.

Die im B-Plangebiet angetroffenen Ackerwildkräuter, die zu den gefährdeten Arten- und Lebensgemeinschaften zählen, werden keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten haben. Ein Ersatz an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs ist durch die Extensivierung landwirtschaftlicher Bereiche sinnvoll.

Ein Grundstück am Rottsberg in Hildesheim, Gemarkung Himmelsthür, Flur 75, Flurstück 15/3 eignet sich aufgrund seines kalkreichen Untergrunds zur Förderung der Entwicklung von Ackerwildkräutern durch extensivere Bewirtschaftung.

3.12 Private Grünflächen

Nordwestlich des Gebietes liegt ein Jungwald, der direkt an den Geltungsbereich des B-Plangebietes grenzt. Der Abstand des von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhaltenden Waldrandes von dem Baugebiet ist unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten auf die jeweiligen Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes sowie die Gefahrenabwehr auszurichten. Da die Flächenverfügbarkeit für Neubaugebiete im Ortsteil Himmelsthür begrenzt ist, wird der Abstand auf 30 m festgesetzt.

Da diese Fläche aufgrund ihres Zuschnitts einen unverhältnismäßig hohen Pflegeaufwand seitens der Stadt zur Folge haben würde, wird diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt und kann den angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden.

Es sind allerdings bauliche Einfriedungen und Grundstückszugänge vom Waldrand unzulässig. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind entsprechend § 14 Niedersächsische Bauordnung gärtnerisch anzulegen. Dabei kommt der Erhaltung des bestehenden Waldrandes eine hohe Bedeutung zu.

3.13 Lärmschutz

Wegen der in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesenen Lärmbelastung durch den Linnenkamp (K102) wird nördlich der K102 eine 3,5 m hohe Lärmschutzanlage festgesetzt. Da zukünftig durch den Knoten B1 und Ortsumgehung Himmels-
thür ein Lärmeintrag in das Baugebiet zu erwarten ist, wird nördlich des Hauptregenerückhaltebeckens eine 3 m hohe Lärmschutzanlage festgesetzt. Dadurch wird auf den niedrig gelegenen Freiflächen tags im Prognosefall der Orientierungswert für WA-Gebiete im südlichen Teil des Plangebietes eingehalten, während er im westlichen Gebiet um höchstens 2 dB(A) überschritten wird.

In diesen Bereichen wird festgesetzt, dass die Einhaltung des Orientierungswertes durch geeignete Anordnung der Baukörper und Nebenanlagen sichergestellt wird. Diese Festsetzung gilt für die Baufelder WA 1.

3.14 Lärm vom Standortübungsplatz

Die geplanten Wohnbauflächen liegen im Einwirkungsbereich des Standortübungsplatzes Hildesheim. Bei diesem Übungsplatz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen tags und nachts nachteilige Emissionen, insbesondere vom Spreng-, Schieß- und Fluglärm aus. Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsgebiet eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkungen des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr weist ausdrücklich darauf hin, dass sie für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen alle privat- oder öffentlich-rechtlichen Ansprüche auf eine Verringerung der Immissionen zurückweisen wird.

3.15 Immissionen aus der Landwirtschaft

Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

Südwestlich des Baugebietes liegt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes in dessen Wirtschaftsgebäude sich eine Getreidetrocknungsanlage befindet. Geräuschmessungen in und außerhalb des Betriebsgebäudes haben keine Überschreitungen der für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte ergeben. Im schalltechnisch ungünstigen Fall (Betrieb des Elevators und des Kühlgebläses in der Nachtzeit) wurden innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von 36-37 dB(A) ermittelt, wodurch der für WA-Gebiete maßgebliche Orientierungswert nachts um ca. 3 – 4 dB(A) unterschritten wird.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Realisierung des Bebauungsplanes greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß des § 8a BNatSchG nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Die Empfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurden in die Planung übernommen und soweit wie möglich und sinnvoll durch entsprechende rechtliche Festsetzungen rechtlich fixiert.

Trotz der Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt kann eine Vollkompensation im Plangebiet nicht erreicht werden (siehe grünordnerischer Fachbeitrag). Ein Ausgleich erfolgt wie unter Punkt 3.11 beschrieben auf externen Flächen statt.

Gemäß eines im Jahre 2002 durch den Erschließungsträger für das Bebauungsplangebiet „Ahnekamp“ in Auftrag gegebenen Gutachtens zum Vorkommen von Feldhamstern wurde punktuell im westlichen Bereich der Ackerflächen im Bereich des Plangebietes eine Besiedlung durch Feldhamster bekundet. Der Feldhamster ist eine nach der Bundesnaturschutzverordnung und der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) der EU besonders geschützte Art. Um die Population des Feldhamsters in einem günstigen Erhaltungsstand zu bewahren, muss der Verlust an geeignetem Lebensraum ausgeglichen werden.

Die im Bebauungsplangebiet aktiven Feldhamster sollen umgesiedelt werden. Als Zielgebiet ist das in einer Entfernung von etwa 250 m westlich gelegene ca. 0,3 ha große Flurstück in der Gemarkung Himmelsthür parallel zum Wirtschaftsweg vorgesehen.

5. Bodenverhältnisse, Altlasten

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es besteht kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

Als Baugrund des Plangebietes stehen unter einer humosen Schluffdeckschicht Lößlehm und Mergel sowie Sand und schluffiger Kiessand an.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der tiefreichenden bindigen Bodenschichten und der Grundwasserverhältnisse nicht zu empfehlen bzw. praktisch nicht möglich.

Mit Ausnahme des Straßenseitengrabens des Schleitweges, der nicht ständig Wasser führt, sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

In dem Gebiet wurden Grundwasserstände zwischen 2,6 m und bis 4,5 m unter Gelände gemessen. Das Grundwasser liegt hier als Schichtenwasser vor.

6. Finanzielle Auswirkungen

Über einen Erschließungsvertrag wird sichergestellt, dass die Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Grünflächen, dem Entwässerungssystem und dem Lärmschutzwall im Planbereich von dem Entwicklungsträger endgültig hergestellt werden und danach kostenfrei in das Eigentum der Stadt Hildesheim übergehen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

03.06.2002

Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

10.06.2002 bis 05.07.2002

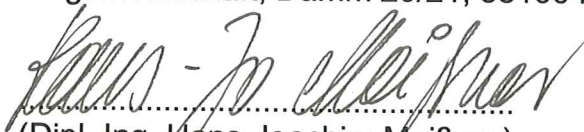
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

19.12.2002 bis 28.01.2003

Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB)

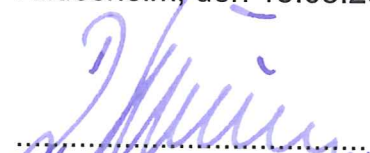
17.12.2002 bis 16.01.2003

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet von Meißner + Noll Architektengemeinschaft, Damm 20/21, 38100 Braunschweig, den 24.01.2003

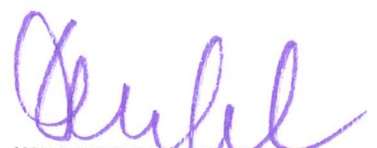

.....
(Dipl. Ing. Hans-Joachim Meißner)

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

Hildesheim, den 13.03.2003


.....
(Dr. Kümme)
Oberbürgermeister




.....
(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Anlage 1

zur Begründung zum Bebauungsplan HAT 214 „Ahnekamp“

Zusammenstellung wesentlicher städtebaulicher Daten

Absolute Werte

Plangebiet insgesamt	10,31 ha	100 %
-----------------------------	-----------------	--------------

Nettobauland:

Allgemeines Wohngebiet	6,02ha	58,41 %
------------------------	--------	---------

Verkehrsflächen:

Erschließung	1,28 ha	12,42 %
--------------	---------	---------

öffentliche Straßenflächen	(1,25 ha)	
----------------------------	-----------	--

Öffentliche Wege	(0,03 ha)	
------------------	-----------	--

Grünflächen:

private Grünflächen	0,31 ha	3,07 %
---------------------	---------	--------

öffentliche Grünflächen	2,69 ha	26,10 %
-------------------------	---------	---------

Parkanlagen	(2,57 ha)	
-------------	-----------	--

Kinderspielplätze	(0,13 ha)	
-------------------	-----------	--

Anzahl der Wohneinheiten

Kettenhäuser	ca.	7 WE
--------------	-----	------

Einfamilien- / Doppelhäuser	ca.	118 WE
-----------------------------	-----	--------

Gesamt		125 WE
--------	--	--------

Anlage 2

zur Begründung zum Bebauungsplan HAT 214 „Ahnekamp“

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Schnittheckenpflanzen:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei sehr schmalen Pflanzstreifen.

-Acer campestre	Feldahorn
-Berberis thunbergii	Berberitze
-Carpinus betulus	Hainbuche
-Crataegus monogyna	Weißdorn
-Fagus silvatica	Rotbuche
-Ligustrum vulgare ‚Artrovierens‘	Liguster (halb immergrün)

Immergrüne Laubsträucher:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Garagen und Nebenanlagen, sowie zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei breiteren Pflanzstreifen.

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

Mittelhochwüchsige heimische Laubbäume:

-Acer campestre	Feldahorn
-Carpinus betulus	Hainbuche
-Prunus padus	Traubenkirsche
-Sorbus aria	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Hochwüchsige heimische Laubbäume:

-Acer platanoides
-Acer pseudoplatanus
-Fagus silvatica
--Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde

Anmerkungen:

Vogelbeere und Stieleiche sind die beiden heimischen Baumarten, von denen die meisten Tierarten profitieren können.

Von der Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingbefall.

Anlage 3

zur Begründung zum Bebauungsplan HT 214 „Ahnekamp“

Umweltbericht

0. Beurteilung gem. § 5 UVPG

Gemäß § 5 UVPG hat der Träger die zuständige Behörde über das geplante Vorhaben zu unterrichten. Dabei soll die zuständige Behörde den Träger des Vorhabens über den Gegenstand, die Methoden und den Umfang der Umweltverträglichkeitsprüfung unterrichten.

Gemäß UVPG- Anlage Nr. 1 Punkt 18.7.2 ist für ein Städtebauprojekt mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan eine Versiegelung durch Wohnbebauung von ca. 22.300 m² zu erwarten und somit eine allgemeine Vorprüfung notwendig.

Die Prüfung hat nach den in Anlage 2 zum UVPG beispielhaft aufgeführten Kriterien zu erfolgen. Es ist hierbei zu berücksichtigen, wieweit die Prüfwerte durch die tatsächlichen Eingriffstiefen überschritten werden.

1. Beschreibung des Planvorhabens

Die Stadt Hildesheim stellt den Bebauungsplan „Ahnekamp“ mit dem Ziel auf, im westlichen Stadtgebiet ein Angebot an Wohnbauland in attraktiver Lage zu schaffen. Insgesamt kommt wegen der in den letzten Jahren unübersehbar gewordenen Stadtumlandwanderung mit allen nachteiligen Folgen (Verkehr, Zersiedelung, Steuererluste, hohe Infrastrukturausgaben u.a.) der Schaffung von Bauland für Einfamilienhäuser eine hohe Bedeutung zu.

Der zu Hildesheim gehörende Ortsteil Himmelsthür hat zurzeit keine verfügbaren Wohnbaugrundstücke mehr. Dem steht ein hoher Bedarf insbesondere aus dem Ortsteil gegenüber.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 10 ha. Davon werden ca. 5,9 ha als Wohnbauflächen entwickelt, die durch Grünflächen in kleinere Baufelder gegliedert werden

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.0 Planungsvorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Es liegen keine Planungsvorgaben seitens des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor.

2.1 Schutzgut Mensch

Das geplante Siedlungsgebiet liegt direkt am westlichen Rand von Himmelsthür. Den Rand bilden Reihenhäuser mit ca. 30 m tiefen Parzellen, die nach Westen zur freien Landschaft ausgerichtet sind. Südlich des Baugebietes sind in den letzten 5 Jahren eine Wohnbebauung und ein Einkaufszentrum entstanden.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)

Der vorherrschende Biotoptyp sind die im Geltungsbereich vorkommenden Ackerflächen, die im Westen und Osten relativ intensiv, im Kern unter ökologischen Gesichtspunkten extensiv zurzeit durch Getreideansaat bewirtschaftet werden. In letzteren Bereichen wurden u. a. im Unterwuchs Ackerwildkrautarten gefunden.

Nach Osten zum Schleitweg und nach Süden zum Linnenkamp grenzen Ackerrandstreifen, die von halbruderaler Gras- und Staudenflur bewachsen sind, in denen Entwässerungsgräben verlaufen, an die asphaltierten Flächen.

Innerhalb des Randstreifens an der Südgrenze des geplanten Baugebietes stehen Kirschbäume direkt neben dem feuchten Randstreifen.

Im Nordosten des Plangebietes liegt eine dreiecksförmige Pferdekoppel. Die Fläche ist relativ stark mit Wildrosen, Brombeeren und Strauchweiden verbuscht.

Diese Art des Grünlandbestandes zieht sich als Streifen weiter nach Westen und wird auf der Südseite zwischen Pferdekoppel bzw. Jungwald und Acker als Trampelpfad genutzt.

Die derzeitigen Ackerflächen werden von niedrig fliegenden Fledermausarten auf dem Weg von dem Haupt-Jagdhabitat über dem Truppenübungsplatz nördlich des Geltungsbereichs zu den Jagdhabitaten im Ort von Himmelsthür überflogen.

Neben Amsel und Blaumeise wurden im Areal der Eingriffsfläche Brutbestände der Feldlerche nachgewiesen. Als Nahrungsgäste wurden Mäusebussard und der Rote Milan bekundet. Ferner wurden zwei überfliegende Rabenkrähen festgestellt. Auf der Grünlandfläche konnte die Dorngrasmücke, der Feldsperling und die Goldammer nachgewiesen werden.

Auf einer im Planbereich liegenden intensiv bewirtschafteten Fläche wurde ein Hamsterbau mit drei Fallröhren gesichtet, von denen eine einen frischen Erdauswurf zeigte. Darüber hinaus wurde ein Feldhamster gesichtet. Weitere Hamsterbauten liegen auf den westlich anschließenden Flächen.

2.3 Schutzgut Boden

Des Geltungsbereich des Planungsgebietes gehört naturräumlich zum Innerste Bergland. Das Gelände fällt nach Süden ab.

Als Baugrund steht unter einer humosen Schluffdeckschicht Lösslehm und Mergel sowie Sand und schluffiger Kiessand an.

Der Boden dient als Filter und Puffer schutzwürdiger Grundwasservorkommen. Die Lössböden haben eine hohe Wasserspeicherkapazität und sind somit wichtiger Bodenspeicher im Wasserkreislauf.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine dauernd wasserführenden oder -haltenden Oberflächengewässer. Allerdings verlaufen im Osten am Schleitweg und im Süden des Gebietes am Linnenkamp Entwässerungsgräben.

Die Gesamtfläche weist Grundwasser als Schichtenwasser in den bindigen Bodenschichten, wie auch in den Kies- und Sandschichten unter der Lösslehmdecke in einer Tiefe von etwa 2,6 bis 4,5 m unter Geländeoberkante auf.

Die Neubildungsrate von Grundwasser liegt im geringen bis mittleren Bereich.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bedingt durch die fast ausschließliche landwirtschaftliche Nutzung und der damit verbundenen hohen Vegetationssubstanz im Sommer handelt es sich bei diesem Gebiet um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Für die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegende Pferdekoppel und den angrenzenden Truppenübungsplatz gilt dies das ganze Jahr. Die Kaltluft fließt in die Niederung nach Süden ab. Somit hat das Gebiet bezogen auf die vorhandene Bebauung im unteren Hangbereich eine kleinklimatische Bedeutung.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs birgt wenig raumgestaltende Elemente. Hervorzuheben ist die straßenbegleitende Kirschbaumreihe an der Ortseinfahrt Linnenkamp. Außerdem finden sich vereinzelte Gehölzbestände auf der Pferdekoppel im nördlichen Bereich des Gebietes.

Durch eine vorhandene Senke an der Ostgrenze des Gebietes tritt der bestehende Ortsrand Himmelsthürs raumwirksam in Erscheinung.

Eine vorhandene Freileitung nördlich des Untersuchungsgebietes stört das Landschaftsbild empfindlich.

Die Erholungseignung des Kernbereichs des Gebietes ist gering. Die Fläche wird von einem Trampelpfad gequert, der als Zuwegung zu dem im Norden angrenzenden Truppenübungsplatz genutzt wird. Das Gelände wird nur noch sporadisch militärisch genutzt und soll aufgegeben werden. Außerhalb von Übungen dient das Gelände der Naherholung im Zusammenhang mit dem Osterberg und dem nördlichen Ortsrand Himmelsthürs.

2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen keine Kulturgüter. Ca 100 m von der Südwestecke des Gebietes steht ein Wegekreuz am Linnenkamp, welches unter Denkmalschutz steht. Außerdem ist der östlich angrenzende Friedhof entsprechend geschützt.

Der in einer Entfernung von 200 m nordwestlich des Gebietes gelegene Osterberg ist in die Vorschlagliste für FFH- Gebiete aufgenommen worden.

3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Mensch

Von der zukünftigen Nutzung als Wohngebiet gehen nur unwesentliche Emissionen aus. Das zukünftige Baugebiet wird aber durch unterschiedliche Lärmimmissionen belastet. Durch die am südlichen Baugebietsrand verlaufende K102 (Linnenkamp) und die B 1 erfolgt im südlichen Teil des Gebietes eine Grenzwertüberschreitung des Lärmpegels, der den Bau eines Lärmschutzwalles erforderlich macht.

Durch den Bau der geplanten Ortsumgehung Himmelsthür wird das Gebiet abgesehen von dem südwestlich gelegenen Knoten mit der B1 alt nur unwesentlich belastet, da diese weitgehend in Troglage verläuft und zum Teil in landschaftliche Aufwallungen eingebettet werden soll. Von der Ortsumgehung ist eine Entlastung der zuvor beschriebenen Verkehrslärmeinwirkung zu erwarten.

Durch die südlich des Geltungsbereichs verlaufende Hauptbahnlinie Hildesheim-Elze werden nachts die Orientierungswerte für WA-Gebiete bezogen auf die Immissionsbelastung überschritten, während der Orientierungswert tagsüber eingehalten wird.

Für das Schutzgut Mensch sind von dem Vorhaben selbst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)

Da der Geltungsbereich Überfluggebiet von Fledermäusen auf ihrem Weg zu den Nahrungshabitaten ist, ist durch eine Bebauung des Gebietes eine Ablenkung der Flugbahn dieser Tierart möglich. Bei niedrig fliegenden Arten ist eine Kollision mit dem Fahrverkehr möglich.

Die geplante Bebauung führt zu einer Zerstörung mindestens eines genutzten Hamsterbaus und zu einer Verkleinerung des besiedelten Areals für die Gesamtpopulation durch Verlust von Nahrungsflächen und potentiell besiedelbarem Lebensraum.

Die Realisierung verkleinert den Lebensraum der Feldlerche lokal. Das Vorkommen eines Brutpaares macht dieses Gebiet nicht zu einem Vogelbrutgebiet lokaler Bedeutung.

3.3 Schutzgut Boden

Durch die zu erwartende Bodenversiegelung durch Gebäude und Erschließung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximal möglichen Überschreitung dieser von 25 % werden diese Beeinträchtigungen allerdings für ein Gebiet mit der Festsetzung WA im niedrigen bis mittelstarken Bereich liegen. Mit maximal 22.300 m² Flächenversiegelung werden die Prüfwerte der UVPg Anlage 1 Nr. 18.7.2 nur geringfügig überschritten.

3.4 Schutzgut Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Wasser sind Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung nur in geringem Maße zu erwarten, da sich innerhalb des Plangebietes keine dauernd wasserführenden oder -haltenden Oberflächengewässer befinden. Die beschriebenen Gräben haben diesbezüglich eine geringe Bedeutung.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Versiegelung von Boden werden die klimatischen Verhältnisse beeinflusst. Im Bereich des Lärmschutzwalles kann es an der windabgewandten Seite zu einer Verringerung der Luftaustauschfunktion kommen. Für die Schutzgüter Klima und Luft wird es allerdings zu keiner erheblichen Beeinträchtigung kommen.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

Durch die Bebauung des Hanges ändert sich der Charakter des Landschaftsbildes. Es ist allerdings weniger das Schutzgut Landschaftsbild der zum Teil intensiv genutzten Agrarlandschaft des Plangebietes, sondern das Landschaftserlebnis des weiteren Umfeldes, welches eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung erfährt. Dieses wird allerdings durch den Bau der Ortsumgehung Himmelsthür und der optischen Trennwirkung nachhaltig verändert.

3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Abgesehen davon, dass der alte Friedhof seine typische Lage am heutigen Ortsrand verliert, gehen von der neuen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter aus.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Beeinträchtigungen in den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern entstehen durch die Versiegelung und die Bodenverdichtung in der Verringerung von Grundwasserneubildung. Ebenso wird die Veränderung der Vegetationsstruktur zu einer Veränderung der Arten- und Lebensgemeinschaften und des Klimas führen.

4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen und dessen zeitliche Umsetzung

4.1 Grünordnerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept und dessen zeitliche Umsetzung

Ziel der Planung ist die Vermeidung oder zumindest Minimierung belastender Eingriffe.

4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Soweit möglich sollen Schutzgüterbestände erhalten bleiben:

Die beschriebenen Gräben bleiben erhalten und werden nach zwischenzeitlicher Veränderung in Art und Funktion aufgewertet.

Die Kirschbaumreihe am Linnenkamp wird abgesehen von der neuen Knotenausbildung erhalten. Ebenso sollen die Platanen an der nördliche Geltungsbereichsgrenze erhalten bleiben.

Bis zu einer Umsiedlung der im Bebauungsplangebiet vorkommenden Feldhamster sind die Bereiche der angetroffenen Bauten durch Bauzäune zu sichern.

Von dem nahe der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Jungwald hält das Baugebiet einen Abstand von 30 m und das Baugebiet 35 m.

Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plangebiet wird durch eine Begrenzung auf ein Geschoss und eine zusätzliche Höhenbegrenzung der Bebauung eine Harmonisierung des neuen Ortsrandes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und eine Begrenzung der Überschreitung dieser auf 25 % begrenzt die Versiegelung der Fläche auf ein für ein allgemeines Wohngebiet geringes Maß. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen als dauernd der Vegetation zur Verfügung stehende Flächen angelegt und unterhalten werden.

Dachbegrünungen

Die Festsetzung von Dachmaterialien in natürlichen oder naturnahen Farbtönen sowie die Begrenzung von Firsthöhen dienen der Einbindung in das Landschaftsbild. Die Zulassung von Dach- und Fassadenbegrünungen dient ebenfalls diesem Ziel und wirkt sich kleinklimatisch positiv aus.

Landschaftliche Gesamtintegration

Das zukünftige Baugebiet soll durch in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzüge gegliedert werden, der neue westliche und südliche Ortsrand wird eingegrünt und mit den Grünzügen gestalterisch verbunden, so dass sich das Gebiet gut in das Landschaftsbild einfügt.

Regenwasserableitung und -rückhaltung

Durch eine gedrosselte Zuführung des anfallenden Regenwassers weitgehend über ein offenes Grabensystem und mehrere Regenrückhaltebecken in das Kanalsystem wird zum einen ein gewisser Versickerungseffekt erzielt, zum anderen hat diese Ableitung des Oberflächenwassers auch kleinklimatische Vorteile. Gräben und Regenrückhaltebecken werden als halbruderale Flächen mit Einzel- und Gruppegehölzen gestaltet in die Struktur der Grünzüge integriert werden. Im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens erfolgt eine gesonderte Umweltverträglichkeitsstudie.

Versiegelungsminimierung

Zur Minimierung von Oberflächenversiegelungen soll die Pflasterung von Parkplätzen auf öffentlichen Flächen und von Garagenzufahrten und Stellplätzen auf Privatgrundstücken versickerungsfähig ausgeführt werden.

Wege in öffentlichen Grünflächen sind in einer wassergebundenen Bauart auszuführen.

Gliederung von Verkehrsflächen

Zur Gliederung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird in der Sammelstraße insgesamt jeweils nach ca. 25 m ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum festgesetzt. Die Einstellplätze werden ebenfalls durch Bäume begrünt.

Lärmschutzwälle

Die Lärmschutzwälle sollen zur besseren Integration in das Landschaftsbild begrünt und soweit möglich mit wechselnden Gefällewerten modelliert werden.

Tierartenschutz

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünflächen können Fledermäusen Durchflugschneisen zu den angestammten Futtergebieten bieten. Um Kollisionen mit Kraftfahrzeugen zu vermeiden, wird das gesamte zukünftige Baugebiet als Tempo-30-Gebiet ausgewiesen.

Öffentliche Grünflächen

Zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Vegetation werden innerhalb des Baugebietes öffentliche Grünflächen festgesetzt. In diesen liegen die notwendigen Kinderspielplätze, das Grabensystem mit den Regenrückhaltebecken, Fuß- und Radwege zur Naherholung. Um eine möglichst große ökologische Vielfalt zu erreichen, soll der Anteil an Gehölzflächen mindestens 30% betragen. Die Bepflanzungen sollen helfen eine Wiedereinbettung der Gesamtanlage in das Landschaftsbild zu bewirken.

Auch die privaten Grünflächen sollen durch ihre Begrünung und Gestaltung zu einem Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter im Baugebiet beitragen. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Terrassen sollen die Freiflächen der Grundstücke dauernd der Vegetation zur Verfügung stehen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Eine Sonderrolle nimmt die private Grünfläche im Vorfeld des Jungwaldes nordöstlich des Baugebietes ein. Diese ist zum Schutz der ökologischen Funktion des Waldrandes und zur Gefahrenabwehr zwischen Baugebiet und Wald festgesetzt. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und dient in erster Linie einer extensiven Nutzung.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Eingriffs in Bestände von meist geringer bis mittlerer Wertigkeit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, der innerhalb des Baugebietes nicht zu erbringen ist. Dieser muß auch auf externen Flächen mit einer landschaftspflegerischen Entwicklung erbracht werden.

Durch Herausnahme einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche in der Gemarkung Sorsum soll ein Ausgleich insbesondere für Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen.

Für den Ausgleich der Eingriffe in die extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche eignet sich besonders ein Flurstück in der Gemarkung Himmelsthür, mit einem kalkreichen Untergrund. Auf diesem zurzeit noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flurstück soll durch den Übergang zur extensiven Bewirtschaftung die Entwicklung von Ackerkräutern gefördert werden.

Zur Umsiedlung für die im geplanten Baugebiet vorgefundenen Feldhamster und als Ausgleich für den Verlust potentiellen Lebensraums dieser nach der FFH- Richtlinie geschützten Tierart wird ein Zielgebiet in der Gemarkung Himmelsthür 250 m westlich des Geltungsbereichs vorgesehen. Dieses Gebiet ist aufgrund seiner Vorkommen als Lebensraum für Hamster gut geeignet. Zur Kompensation der Ver-

schlechterung des Lebensraumes des Feldhamsters durch die Ausweisung des Baugebietes soll diese Fläche hamstergerecht bewirtschaftet werden, um das Nahrungsangebot zu verbessern.

Zum Erreichen des notwendigen Erfolges ist für die erforderliche Ausführungsplanung und Baubetreuung der grünordnerischen bzw. landschaftsplanerischen Maßnahmen die fachliche Betreuung durch Landschaftsarchitekten oder Naturschutzfachleute der Behörden erforderlich.

Die Erfüllung der über diesen Grünordnungsplan geforderten Auflagen soll über eine Schlussabnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Baubehörde nachgewiesen werden.

Vor Umsiedlung der im Baugebiet lebenden Feldhamster ist bei der Bezirksregierung in Hannover vom Erschließungsträger eine entsprechende Befreiung zu beantragen. Zum Schutz der Feldhamster ist der Bereich des Feldhamstervorkommens vom Baugebiet durch einen Bauzaun abzugrenzen.

Parallel zum Ausbau des Baugebietes und unmittelbar nach Fertigstellung von 50% der Bauwerke in der daran anschließenden Pflanzzeit ist die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet vorzunehmen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind in der nächsten Pflanz- und Vegetationsperiode nach Genehmigung des B-Planes durchzuführen.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Schaffung des Baugebietes „Ahnekamp“ entstehen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes mit Wertigkeitsminderungen.

Durch die Summe der im Grünordnungsplan dargelegten Maßnahmen im Baugebiet und auf externen Flächen läßt sich die Gesamtbelastung auf die Schutzgüter langfristig auf ein verträgliches Maß reduzieren.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG hat ergeben, dass durch die Entwicklung des Baugebietes keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen für die genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Deshalb besteht keine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes HT 214 „Ahnekamp“.