

*Rechtsverbindlich am 05.07.95
Ausblatt Nr. 26/95*

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN IZ 194.2
AM HOLUNDERBUSCH**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplans IZ 194.2 erfaßte Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans IZ 194 wird aufgehoben.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Ortschaft Itzum und bildet den Abschluß der besiedelten Flächen zur freien Landschaft.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf einer Grundstücksfläche im südwestlichen Teil des Plangebiets sowie in der Nachbarschaft ist Wohnnutzung vorhanden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind weitestgehend Privateigentum. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind bis auf eine schmale Teilfläche im südlichen Bereich Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Aufgrund einer 60 kV-Hochspannungsleitung, die diagonal über dem Plangebiet verlief, war bisher eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht möglich. Nach Abbau dieser Hochspannungsleitung soll diese Fläche nun im Interesse der Deckung dringenden Wohnbedarfs einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Grundstück bietet sich aufgrund seiner ruhigen und landschaftlich schönen Lage für eine Wohnnutzung besonders an und kann relativ kurzfristig und mit geringem Aufwand erschlossen werden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der beabsichtigten künftigen Nutzung entsprechend, werden die Bauflächen im Plangebiet als reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Landwirtschaftskammer Hannover hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan angeregt, allgemeines Wohngebiet anstatt von reinem Wohngebiet festzusetzen, da es anderenfalls zu Problemen zwischen der Wohnbevölkerung und der Landwirtschaft kommen würde. Dieser Anregung kann jedoch nicht gefolgt werden.

Auch wenn hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt würde, so würden hier doch aller Wahrscheinlichkeit nach ausschließlich Wohnhäuser gebaut. Für andere Nutzungen, die in reinen Wohngebieten nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, die aber in allgemeinen Wohngebieten zulässig wären, wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, besteht hier weder Nachfrage noch Bedarf. Daher sind die Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets nicht gegeben.

Zudem wäre es aus städtebaulicher Sicht nicht angebracht, am Ortsrand Nutzungen zuzulassen, die der Versorgung des gesamten Ortsteils dienen. Abgesehen davon, daß solche Nutzungen vom Gesichtspunkt der Erreichbarkeit und der Bedeutung des Ortskerns immer eine zentrale Lage haben sollten, würden durch zusätzliches Verkehrsaufkommen bisher ruhige Wohnstraßen unnötigerweise belastet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist daher weder städtebaulich sinnvoll, noch hätte sie Aussicht auf eine spätere Realisierung.

Die einseitige Rücksichtnahme auf die Belange der Landwirtschaft würde für die künftigen Bewohner nur Nachteile ergeben. Im Sinne des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muß daher seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, daß die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat.

Andererseits sind die künftigen Wohngrundstücke durch die vorhandene Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Jeder, der hier 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.

Das heißt, 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" im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. "erhebliche Nachteile" durch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eintreten.

Nicht notwendige Störungen, wie z. B. ein ständiges, nicht notwendiges Fahren mit Traktoren entlang der Grenze zu den Wohngrundstücken, die Lagerung von Rübenblatt in unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern o. ä. müssen seitens der Landwirtschaft vermieden werden.

Diese gegenseitige Rücksichtnahme ist aber in jedem Fall geboten. Auf die Ausweisung der geplanten Baufläche als reines Wohngebiet kann daher nicht verzichtet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die in der Nachbarschaft vorhandene gering verdichtete Bebauung. Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoß sowie Grund- und Geschoßflächenzahlen, die deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO liegen, sichert eine harmonische Erweiterung der Siedlung und nimmt damit auch Rücksicht auf die unmittelbare Nähe zur freien Landschaft.

Eine stärkere Verdichtung ist im Hinblick auf die vorgegebenen Erschließungsmöglichkeiten nicht realisierbar und angesichts der vorhandenen Wohnruhe auch nicht vertretbar. Aus diesen Gründen wird auch die Zahl der Wohneinheiten auf 2 je Wohngebäude begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird aus stadtgestalterischen Gründen und zur harmonischen Einfügung in das Landschaftsbild die offene Bauweise in Form einer Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Die bebaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Diese bilden im Norden und im Osten des Plangebiets jeweils die Verlängerung der Raumkanten der vorhandenen Bebauung. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Mindestabstand der Bebauung zu den Erschließungsflächen von 3 m vorgesehen.

Im Westen ist ein seitlicher Grenzabstand durch die Festsetzung der offenen Bauweise sichergestellt, so daß hier die Festsetzung einer Baugrenze nicht erforderlich ist.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße "Am Holunderbusch" an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straße, die weitestgehend auf den Flächen der Stadt Hildesheim an der südlichen Grenze des Plangebiets liegt. Die Breite dieser Straße beträgt 3,5 m. Im Osten wird diese Straße auf eine Breite von 5,5 m festgesetzt. Sollten die besiedelten Flächen ltzums irgendwann einmal in Richtung Osten ausgedehnt werden, könnte das Wohngebiet statt wie bisher von der Straße "Am Holunderbusch" aus östlicher Richtung über die Straßen eines neuen Wohngebietes mit erschlossen werden. Der zusätzliche Flächenstreifen von 2 m Breite, könnte dann dazu dienen, die Straße hier auf insgesamt 5,5 m Breite auszubauen und damit so an die Verkehrsflächen im Bereich des Wirtschaftsweges anzuschließen, daß hier auch ein Begegnungsverkehr möglich wäre. Die westliche Hälfte der von der Wendeanlage "Am Holunderbusch" geplanten Zufahrt sollte dann für Kraftfahrzeuge gesperrt werden, um möglichen Schleichverkehr durch das vorhandene Wohngebiet zu verhindern.

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist durch private Wege zu sichern. Dies ist unproblematisch, da die zu erschließenden Flächen allein einem Eigentümer gehören. Eine öffentliche innere Erschließung, die auch der unmittelbaren Erreichbarkeit der Baugrundstücke mit einem städtischen Müllfahrzeug genügen würde, wäre dagegen nur unter außerordentlichen Schwierigkeiten herzustellen, wobei auch in das vorhandene Wohngrundstück im Planbereich in unverhältnismäßig starkem Maße eingegriffen werden müßte.

Der Ausschluß von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (textl. Festsetzung Ziff. 3) soll sicherstellen, daß insbesondere die hiervon ausgehenden optischen Beeinträchtigungen auf die freie Landschaft vermieden werden und daß ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen verbleibt. Mit dieser Festsetzung und durch eine Begrünung der Abstandsflächen soll vermieden werden, daß durch das Aneinandertreffen von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen große und damit gestalterisch sehr negativ wirkende, zusammenhängend versiegelte Flächen entstehen. Auch Garagen können so von den öffentlichen Verkehrsflächen angemessen abgeschirmt werden.

Nebenanlagen sind - außer an den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textl. Festsetzung Ziff. 4). Damit verbleiben im Norden und im Osten des Plangebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bereiche auf den privaten Grundstücken, innerhalb derer Gartenlauben o. ä. errichtet werden können. Zur freien Landschaft bestehen dennoch ausreichende Abstandsflächen, die eine entsprechende Begrünung und damit eine wirksame Abschirmung ermöglichen.

Auf den Grundstücken anfallendes Regen- bzw. Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation im Süden des Plangebiets abgeleitet werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird von den Stadtwerken Hildesheim sichergestellt.

3.5 Spielplätze

Der nächste Kinderspielplatz liegt an der Adelogstraße und ist vom Plangebiet aus auf einem Weg von ca. 350 m erreichbar. In dem vom Bebauungsplan betroffenen Spielbezirk besteht aber nach § 3 Absatz 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpPIG) zur Zeit ein Fehlbedarf von 79 qm an nutzbarer Spielplatzfläche, der sich durch diesen Bebauungsplan um 24 qm auf insgesamt 103 qm erhöht.

Dieser Bedarf erreicht nicht einmal annähernd die gem. § 3 Abs. 2 NSpPIG für einen Kinderspielplatz geforderte Mindestnutzfläche von 300 qm. In diesem Bereich ist auch in absehbarer Zeit keine weitere bauliche Entwicklung und damit kein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, der die Herstellung eines weiteren Spielplatzes in der gesetzlich geforderten Größenordnung rechtfertigen würde.

Da aufgrund der unmittelbaren Nähe zur freien Landschaft den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, ist es angebracht, auf die Schaffung zusätzlicher Spielplatzflächen in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan zu verzichten. Die Bezirksregierung Hannover hat die beantragte Ausnahme gem. § 5 Abs. 2 NSpPIG mit Schreiben vom 25.07.1994 zugelassen.

3.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Lage des Plangebiets im sensiblen Ortsrandbereich erfordert es, im Norden und Osten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen, (textl. Festsetzung Ziff.1), so daß eine Einbindung der bebauten Flächen in das Landschaftsbild sichergestellt ist. Die naturnahe Ausgestaltung dieser Grünstreifen soll auch dazu beitragen, daß für Flächen, die dem Naturhaushalt entzogen werden, ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird.

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen, wird festgesetzt, daß je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter mittelhoch- oder hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist (textl. Festsetzung Ziff.2). Diese Festsetzung soll einen gewissen Ausgleich für die Versiegelung von Grundstücksflächen sicherstellen sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnqualität im Plangebiet beitragen.

Laubbäume i. S. der Ziffer 2 der textlichen Festsetzung können mangels einschränkender Regelung auch auf den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (textliche Festsetzung Ziffer 1) angepflanzt werden.

Eine beispielhafte Auswahl an standortgerechten Laubsträuchern und mittelhoch- und hochwüchsigen Laubbäumen ist in der Anlage 1 zu dieser Begründung aufgeführt.

3.7 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Um die Entwässerung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für den Fall eines zukünftigen Erfordernisses sicherstellen zu können, wird entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Fläche für einen Entwässerungsgraben festgesetzt.

Mit Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der östlichen Plangebietsgrenze wird der Anschluß dieses Entwässerungsgrabens an ein vorhandenes Grabensystem sichergestellt.

Die Fläche, von der Regenwasser in den vorgesehenen Graben fließen könnte, ist sehr gering. Da es sich um eine Ackerfläche handelt, wird ohnehin der größte Teil des Wassers versickern. Nur bei sehr starken Niederschlägen würde eine geringe Restmenge an oberflächlich abfließendem Wasser auftreten. Diese würde aber bei der derzeitigen Richtung der Ackerfurchen nach Osten laufen und damit den Graben gar nicht erreichen.

Die Untere Wasserbehörde ist nach Inaugenscheinnahme des Planbereichs zu dem Ergebnis gekommen, daß der in der Plangrundlage dargestellte Graben in der Praxis völlig ohne Bedeutung geworden ist und faktisch nicht mehr als Gewässer im Sinne des § 1 Nds. Wassergesetz (NWG) anzusehen ist. Damit kann ein wasserrechtliches Gestattungsverfahren, gleich ob nach § 119 oder § 127 NWG außer Betracht bleiben.

Die Festsetzung der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist daher als reine Vorsorgeplanung für den Fall anzusehen, daß zu einem späteren Zeitpunkt ein Graben an dieser Stelle sinnvoll wäre.

4. Altlasten

Es bestehen Hinweise darauf, daß vor geraumer Zeit Bauschutt am nördlichen Rand des Plangebiets abgelagert wurde. Eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung für das betroffene Grundstück liegt in Form eines Gutachtens vor. Aus den Untersuchungen ergeben sich unter umweltrelevanten Gesichtspunkten keine Einschränkungen für geplante Folgenutzungen. Die festgesetzte Wohnnutzung ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse vom Grundsatz her nicht in Frage zu stellen.

Um in diesem Zusammenhang aber der Vorsorgepflicht nachzukommen, wird im Bebauungsplan auf die Ablagerungen hingewiesen. Sollten bei Baumaßnahmen wider Erwarten Kontaminationen im Boden festgestellt werden, die mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar sind oder aufgrund derer eine Verunreinigung des Grundwassers zu befürchten wäre, so sind seitens des Bauherrn Maßnahmen zu ergreifen, die eine Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung gewährleisten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim im Zusammenhang mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Anlagen zur Abführung des Schmutzwassers und des Regenwassers. Für den Entwässerungsgraben am Nordrand des Plangebietes sowie für einen geringen Teil der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche werden auch Grunderwerbskosten anfallen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Im Hinblick auf die Entwicklung der Flächen im Planbereich besteht zwischen dem privaten Eigentümer der unbebauten Flächen und der Stadt Hildesheim ein gemeinsames Interesse. Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches wird daher zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich sein.

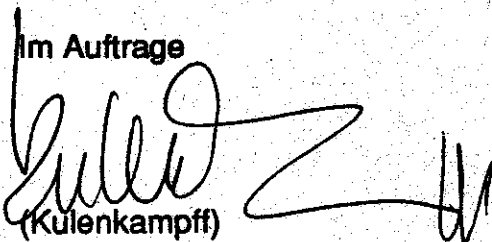
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.09.1991
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	23.12.1991 - 17.01.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11.10.1993 - 24.11.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.05.1994 - 16.06.1994

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 20.04.1995

Im Auftrage


(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 12.06.1995 beschlossen.

Hildesheim, den 21.06.1995

Kurt Alacke

(Machens)
Oberbürgermeister



Dr. Deufel

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplans IZ 194.2 "Am Holunderbusch"

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Helmische Sträucher:

- *Corylus avellana*
- *Crataegus monogyna*
- *Lonicera xylosteum*
- *Prunus spinosa*
- *Rosa canina*
- *Sabucus nigra*

Waldhasel
Weißdorn
Gemeine Heckenkirsche
Schwarzdorn, Schlehe
Hundsrose, Heckenrose
Schwarzer Holunder

Mittelhochwüchsige Laubbäume:

- *Sorbus aucuparia*
- *Carpinus betulus*
- *Acer campestre*
- *Sorbus aria*
- *Prunus padus*

Vogelbeere, Eberesche
Hainbuche
Feldahorn
Mehlbeere
Traubenkirsche

Hochwüchsige Laubbäume:

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

Stieleiche
Winterlinde
Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Rotbuche

Anmerkungen:

1. Obstbäume gelten nicht als heimische Laubgehölze. Gegen die zusätzliche Verwendung von Obstbäumen bestehen hingegen keine Bedenken, sofern die den Festsetzungen entsprechenden heimischen Laubgehölze angepflanzt sind.
2. 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 Schädlingsbefall.