

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN SO 239  
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT SO 239  
„KLOSTERGUT“**

**1. Allgemeines**

**1.0 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim, am westlichen Ortsrand der Ortschaft Sorsum zwischen der Straße „Hinter dem Dorfe“ und der „Wasserstraße“.

**1.1 Vorhandene Nutzung**

Die Gebäude des unter Denkmalschutz stehenden Klostergutes Sorsum werden nur noch teilweise als Unterstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Maschinen genutzt. In der Nachbarschaft, direkt an der Straße „Hinter dem Dorfe“, befinden sich großflächige landwirtschaftliche Betriebe, sowie ein „Bioladen“, in dem landwirtschaftliche Erzeugnisse verkauft werden. In der Umgebung schließen sich gemischte Dorfstrukturen und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

**1.2 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die Parzelle, in der der Rössingbach verläuft, steht im Eigentum der Stadt Hildesheim.

**1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim stellt für den Planbereich gemischte Baufläche dar. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Die festgesetzte Parkanlage ist als Teil des Baugebiets anzusehen.

**2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und Entwicklung der vorhandenen ortstypischen städtebaulichen Strukturen. Dabei soll der Bereich der Obstwiese einer angemessenen aufgelockerten Wohnbebauung zugeführt werden.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung lässt eine breite Spanne möglicher Nutzungen zu, was im Hinblick auf die unterschiedlichen Dimensionen der Gebäude der baulichen Anlage Klostergut zu berücksichtigen ist. Um die dorftypischen und wohnverträglichen Nutzungen zu sichern, werden die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO aufgeführten Betriebe sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass eine verträgliche, wünschenswerte Nachnutzung der baulichen Anlagen des Klosterguts stattfinden wird. Das Nebeneinander von Wohnnutzungen und verschiedenen wohnverträglichen Gewerbenutzungen wird gewährleistet. Es können so die für einen landwirtschaftlichen Betrieb typischen großflächigen Gebäudebestandteile erhalten bleiben. Die Ortschaft Sorsum erhält damit ihr charakteristisches städtebauliches Gesicht.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich der vorhandenen Gebäude des Klosterguts sind keine hochbaulichen Erweiterungen vorgesehen. Änderungen an den Gebäuden oder Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden müssen im Sinne des Denkmalschutzes dem Bestand angepasst sein. Für die im Bereich der Obstwiese vorgesehenen 4 Einfamilienhäuser wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Geschoss begrenzt und maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Zwei Wohnungen deshalb, um eine Einliegerwohnung für Eltern oder Kinder zu ermöglichen. Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO, um die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung angemessenen Rahmen zu halten.

#### **3.3 Bauweise**

Überwiegend wird offene Bauweise festgesetzt, um die aufgelockerte Struktur des Bestandes zu erhalten. Für die geplante eingeschossige Neubebauung wird darüber hinaus festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Für einen Teilbereich der historischen Hofgebäude wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da hier bereits Gebäude von über 50 m Länge vorhanden sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Diese Flächen lassen eine am Verlauf der Straße und der vorhandenen Grünstruktur orientierte Bebauung innerhalb der Bautiefen zu. Hierzu sind die Baugrenzen im Plangebiet so festgelegt, dass sie die Baukörper relativ klar bestimmen und somit Beeinträchtigungen, wie beispielsweise Verschattungen kaum entstehen. Auch ermöglichen diese überbaubaren Flächen bei allen Hausformen die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung der Hausgärten. Ein Abstand von 6,50 m sichert einen angemessenen Abstand der Gebäude zu der historischen Klostermauer an der Wasserstraße.

#### **3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Innerhalb der Mischgebiete, in denen maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen unzulässig. Die Garagen sollen möglichst unauffällig hinter der historischen Klostermauer platziert werden und die

Grünfläche Rössingbach nicht beeinträchtigen. Um die Klostermauer nicht zu überragen ist auch eine Höhenbegrenzung von 2,50 m festgesetzt.

### **3.5 Örtliche Bauvorschrift**

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) als Festsetzung 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 bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4 m (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1). Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen. Die Festsetzung der Traufhöhe ist erforderlich, da die Außenwände der geplanten Neubebauung nicht zu hoch über die Klostermauer hinausragen sollen. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung und nimmt damit auch Rücksicht auf eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

#### **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 der geplanten neuen Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 9 m (örtl. Bauvorschrift Ziff. 2).

#### **3.5.3 Dachform und Dachneigung**

Als Dachform werden ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 cbm Bruttorauminhalt ist die Dachform freigestellt (örtl. Bauvorschrift Ziff. 3). Dachform und Dachneigung orientieren sich an der historischen Ortsbildprägenden Bebauung des Klostersguts und der näheren Umgebung.

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 auch begrünte Flachdächer zugelassen. Nebenanlagen mit bis zu 15 m<sup>3</sup> 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.

#### **3.5.4 Dachoberfläche**

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend ausschließlich naturrote, unglasierte und nicht engobierte Tondachpfannen zugelassen. Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 4 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 mit bis zu 15 cbm Bruttorauminhalt ohnehin kaum in Erscheinung treten, wird für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4).

### **3.5.5 Dachgestaltung**

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 60 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5). Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortgängen, der Traufhöhe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können.

### **3.5.6 Antennen**

Überdachantennen - insbesondere Parabolantennen über Dach - stören als weithin sichtbare Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Ebenfalls störend wirken sie häufig, wenn sie nicht der Farbe des Untergrunds angepasst sind. Parabolantennen werden daher nur zugelassen, wenn sie in ihrer Farbgebung der Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind. Zudem müssen sie mit ihrer Oberkante vom First einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten ( örtliche Bauvorschrift Ziff. 6). Es ist davon auszugehen, dass es trotz dieser Einschränkung bei jedem Gebäude möglich sein wird, eine Parabolantenne anzubringen, so dass der Rundfunk- und Fernsehempfang für jeden ermöglicht wird und das Grundrecht der Informationsfreiheit nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet ist.

### **3.5.7 Stellplätze und Zufahrten**

In den Mischgebieten, in denen nur 1 Vollgeschoss zulässig ist, sind Einstellplätze und Fahrflächen in die begrünten Freiflächen des Baugebietes angemessen einzufügen. Um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen nur teilversiegelt, mit luft- und wasserdurchlässiger, einer Vegetation bedingt zur Verfügung stehenden Deckschicht (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder gleichwertig) anzulegen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 7).

In den Mischgebieten, in denen 2 bzw. 3 Vollgeschosse zulässig sind, sind Schotterrasen und Natursteinpflaster zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Mindestens 50 % Schotter bzw. Schotterrasenfläche und mindestens 40 % Natursteinpflaster, zum Teil mit Ritzenvegetation und mindestens 5 % Grünflächen/Rasen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 8). Damit soll zum einen der Versiegelungsgrad begrenzt werden, zum anderen soll damit aber auch der Fortbestand seltener Pflanzen auf der Hoffläche des Kloosterguts gesichert werden.

### **3.5.8 Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können (örtliche Bauvorschrift Ziff. 9).

### **3.6 Erschließung**

Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden. Sie erfolgt über die Sorsumer Hauptstraße, Wasserstraße, Brückenstraße und Hinter dem Dorfe. Die privaten Einstellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen der NBauO entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken einzurichten. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt. Containerstandorte zur Sammlung von Altglas, Altpapier und Altkleidern sind in der Ortschaft Sorsum in ausreichender Anzahl vorhanden.

### **3.7 Spielplätze**

Ein Spielplatz ist in dem Bebauungsplan SO 235 „Hinter dem Dorfe“ festgesetzt und steht auch für dieses Plangebiet zur Verfügung. Er kann von allen vorhandenen und künftigen Gebäuden im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 250 m erreicht werden.

### **3.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Um die angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu erhalten und sicherzustellen, und einen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Art und Umfang der Bepflanzungen der Grundstücksflächen sowie der Stellplätze und Garagenflächen werden entsprechend den Empfehlungen des grünordnerischen Fachbeitrags festgesetzt. Die Bepflanzung sowie die Bodenversiegelung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen geregelt. Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahme zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (siehe textl. Festsetzungen Ziffer 4 bis 8).

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Darüber hinaus werden auch die empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Fauna festgeschrieben (siehe textl. Festsetzung Nr. 3). Der Artenschutz findet durch diese Maßnahmen hohe Beachtung. Die örtliche Bauvorschrift - Ziffer 8 – legt fest, dass Schotterrasen und Natursteinpflaster zu erhalten bzw. neu zu schaffen ist.

## **4. Private Grünflächen**

Im Planbereich wird eine private Grünfläche Parkanlage festgesetzt, die in der vorhandenen Art zu erhalten und parkartig zu unterhalten und weiter zu entwickeln ist. Der vorhandene Baumbestand wird im Planteil zeichnerisch mit der Signatur

„Fläche zur Erhaltung von Bäumen“ gesichert. Um ein gesundes Wachstum der Bäume nachhaltig zu sichern werden hier bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

## **5. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zwecks Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt als auch zum Ausgleich der Eingriffe, können im Planungsgebiet unterschiedliche Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen angewendet werden. Dazu wurde der Landschaftsarchitekt Uwe Michel mit der Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrags beauftragt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen, die Grünflächen und die textlichen Festsetzungen ermöglichen, dass die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt werden. Auf die Versiegelung der Grundstücksflächen reagiert die Planung mit verschiedenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie einer externen Ausgleichsfläche und Maßnahmen zum Artenschutz.

Eine private Grünfläche – Parkanlage –, die in der vorhandenen Art zu erhalten, parkartig zu unterhalten und weiterzuentwickeln ist wird festgesetzt. Bäume und Sträucher sind anzupflanzen. Auf jeweils 150 qm ist ein standortheimischer Laubbaum bzw. auf jeweils 10 qm vier mittelhochwüchsige, standortgerechte, heimische Laubsträucher anzupflanzen. Natürlich aufkommender Aufwuchs ist zu erhalten. Bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen aller Art sind unzulässig. Hausgärten sind als Wild-, Natur-, Obst-, Wohn-, Nutz- oder Ziergarten mit mindestens 20% Strauchflächen heimischer Arten gemäß der Pflanzliste zum grünordnerischen Fachbeitrag herzustellen und zu unterhalten. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist einhochstämmiger Laubbaum anzupflanzen oder ein vorhandener Baum zu erhalten und zu entwickeln. Der vorhandene Efeubewuchs an Natursteinmauern, ist in den im grünordnerischen Fachbeitrag dargestellten Bereichen zu erhalten. Einzelbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind während der Zeit der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Ritzenvegetation in den vorhandenen Natursteinmauern ist auf mindestens 30% der Gesamtfläche zu erhalten.

Für die Stechimmenvorkommen, nachtaktive Avifauna, Mauersegler und Fledermausarten werden Brut- und Aufenthaltsbiotope festgesetzt

Trotz der o.g. Festsetzungen kann eine Vollkompensation im Plangebiet auf Grund des vorhandenen Grünbestandes nicht erreicht werden (s. grünordnerischer Fachbeitrag). Es ist daher erforderlich, dass ein Ausgleich erfolgt. Dazu stellt der Investor eine Fläche am Bruchgraben in der Gemarkung Algermissen mit einer Größe von ca. 1,3 ha zur Verfügung, die die Paul-Feindt-Stiftung von Ackerfläche in eine Hartholzauwe umwandeln und pflegen will.

## **6. Altlasten**

Die Flächen innerhalb des Planbereichs wurden bisher ausschließlich gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Kosten werden in Verbindung mit dem Ausbau der Straße Hinter dem Dorfe durch die

Randbefestigung und die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen entstehen. Diese Kosten stehen aber ursächlich nicht in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **9. Verfahren**

Aufstellungsbeschluss  
(2 Abs. 1 BauGB)

14.12.1992

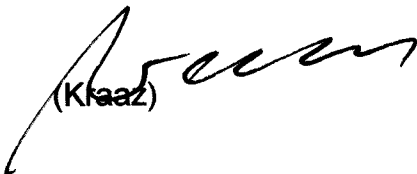
Unterrichtung und Erörterung  
(3 Abs. 1 BauGB)

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

Öffentliche Auslegung  
(3 Abs. 2 BauGB)

Diese Begründung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Hildesheim, den 07.05.2002



(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den  
Bebauungsplan SO 239 „Klostergut“ mit örtlicher Bauvorschrift SO 239 „Klostergut“  
und mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Stadt Hildesheim, den

(Machens)  
Oberbürgermeister

( Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor