

**Begründung zur Satzung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan HT 212
und zur örtlichen Bauvorschrift HT 212**

„Runde Wiese“

1. Allgemeines

1.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hildesheim und grenzt im Osten an die bestehende Bebauung von Himmelsthür, im Nordwesten an die Kreisstraße K 102 und im Süden an den Gleisverlauf der Deutschen Bahn.

1.2. Vorhandene Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplans HT 212 wird derzeit Landwirtschaft betrieben. Nördlich, westlich und südlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten schließt sich Wohnbebauung an.

1.3. Eigentümerverhältnisse

Die Flächen der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen zu ca. 53 % die Firma Kerapid Krüger und Schütte KG und zu 47 % der Allgemeine Hannoversche Klosterfond.

An den Flächen des Hannoverschen Klosterfond ist für die Firma Kerapid Krüger und Schütte KG ein Erbbaurecht bestellt.

1.4. Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Der gewachsene und in seiner Struktur abgeschlossene Ortsteil Himmelsthür bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten für dringend benötigte Einfamilienhaus- bzw. Wohnbebauung. Aus diesem Grund wird ein neues Gebiet erschlossen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Außerdem soll durch die Planung der Einzelhandelsmärkte die Nahversorgung deutlich verbessert werden.

Durch Fixierung bestimmter Baukörper im Gebiet für Einzelhandel und Handwerk, soll der erforderliche Immissionsschutz sichergestellt werden.

Der Geltungsbereich dieser Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplans schließt direkt an die bestehende Bebauung, östlich des Schleifweg, an.

Im Bereich der Salzwiese und der Schilfstraße ist vorhandene Wohnbebauung, während in der Schulstraße gewerbliche Nutzung zur Bahn hin besteht.

3. Planinhalt

3.1. Wohnbebauung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird ein Bereich für Wohngebäude mit schalltechnischen Orientierungswerten eines Mischgebietes (dB - tags und 50 dB - nachts) ausgesetzt.

In Abwägung der Notwendigkeit des Schallschutzes für allg. Wohngebiete und der damit verbundenen Höhe des Schallschutzes, wird zu Gunsten des Landschaftsbildes eine vertretbare Schallschutzhöhe akzeptiert, die in der Nutzung einem Mischgebiet entspricht.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Im nordöstlichen Teil des Bereichs der Wohngebäude wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt, die mit der Eingeschossigkeit der bestehenden Bebauung zwischen Linnenkamp und Salzwiese korrespondiert.

Im östlichen Teil des Bereichs für Wohngebäude wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen, um eine Angliederung in der bestehenden zweigeschossigen Bebauung zu schaffen.

Im westlichen Teil des Bereichs der Wohngebäude wird nur ein Vollgeschoß zugelassen, um den Ausklang des Ortsbildes zu gewährleisten.

Zur Schonung von Grund und Boden wird für den gesamten Wohnbereich eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhe und Dachneigung ist, nach § 20, Abs. 3, ein Dachgeschoßausbau möglich.

3.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf geschlossene Bebauung wird im gesamten Planbereich verzichtet, weil die durch die offene Bauweise erforderliche Gliederung gewollt ist.

Im gesamten Bereich der Wohnbebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die Regelabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen betragen 3 m, 5 m und 7 m.

Der Abstand von 7 m ist dort vorgesehen, wo die Wohnbebauung an die Stichstraße des Gebiets für Einzelhandel und Handwerk grenzt, um die Modellierung des benötigten Schallschutzwalls zu gewährleisten.

Im östlichen Bereich des gesamten Plangebietes besteht eine Baugrenze mit einem Abstand von 12,10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, um die bestehende unterirdisch verlegte Ferngasleitung freizuhalten.

3.1.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, daß Garagen, größere Stellplatzanlagen und baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Flächen 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 Regelungen, sind auch die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Garagen werden nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 2). Im Einzelfall können dabei bis auf 1 m verringerte Abstände zugelassen werden (Ermessensvorschrift), soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll, neben gestalterischen Erwägungen, vor allem auch dazu dienen, daß vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann, da in Wohngebieten durch die zunehmende Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht. Von der Zulassung des auf 1 m verringerten Abstands soll daher in der Regel nur an Seitenwänden von Garagen Gebrauch gemacht werden.

Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen, mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen zur Ver- und Entsorgung, werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 3). 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 1 m verringerte Abstände zugelassen werden (Ermessensvorschrift), soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 3 Satz 2). Von dieser Kannbestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung, gem. § 14 Abs. 2 NBauO, Gebrauch gemacht werden.

3.1.5 Örtliche Bauvorschrift

Die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthält, gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), als Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften. Mit diesen Vorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfaßt, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.1.5.1 Traufhöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4 m und in den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen 7 m (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 1).

Die Festsetzung der Traufhöhe ist insbesondere erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Wohngebietes sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m bzw. 7 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf eine Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

Durch den Anschluß der neuen Sammelgrundleitung an die sehr hochliegenden, bestehenden Grundleitungen müssen, um die Mindestüberdeckung der Leitungen zu gewährleisten, beide Erschließungsstraßen im Plangebiet entsprechend angehoben werden. Somit bezieht sich die Traufhöhe nicht auf den gewachsenen Boden, sondern auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

3.1.5.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Wohngebieten, für die ein Vollgeschoß festgesetzt ist, 9 m und in den Wohngebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen, 12,50 m (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 2). 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 sicherzustellen, daß einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen.

Die festgesetzte Höhe von 9 m bzw. 12,50 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung.

Die Firsthöhen beziehen sich, wie die Traufhöhen, nicht auf den gewachsenen Boden, sondern auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

3.1.5.3 Drempelhöhe

Drempel ermöglichen einen besseren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen, darf die Drempelhöhe max. 60 cm betragen (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 3).

3.1.5.4 Dachform, -neigung und -material

Der Charakter eines Wohngebietes wird besonders durch die Dachgestaltung bestimmt. Um den Eindruck einer ruhigen Dachlandschaft zu vermitteln, soll die Dachneigung nicht zu unterschiedlich sein. Aus diesem Grund werden ausschließlich Satteldächer zugelassen. Mit der Festsetzung einer Dachneigung zwischen 30° und 44° wird ein Dachneigungsmaß von 45° absichtlich unterschritten, damit die Dächer nicht zu steil werden (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 4 Satz 1).

Da Garagen, Nebenanlagen und Carports in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und begrünte Dächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude auch alle Dachformen mit weniger als 10° Neigung zugelassen, wenn diese begrünt sind. Dachneigungen zwischen 30° und 10° sind unzulässig, ausgenommen Vollverglasung (Wintergärten) (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 4 Satz 2).

3.1.5.5 Dachfarbe

Die vorgeschriebene naturrote Farbe der Dachabdeckung entspricht der traditionellen regionaltypischen Bauweise. Soweit ein Teil der Dachfläche der Energiegewinnung dient, ist dieser davon ausgenommen, da die Nutzung der umweltfreundlichen Sonnenenergie gefördert werden soll. Eine Ausnahme gilt ebenfalls für Glasflächen, weil die Errichtung von Wintergärten nicht beschränkt werden soll. Außerdem sind Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit weniger als 10° Neigung von den farblichen Dachabdeckungsvorschriften ausgenommen, da diese Dächer nur begrünt zulässig sind (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 5).

3.1.5.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster einer Dachseite werden zusammen auf höchstens zwei Drittel der Trauflänge beschränkt. Von den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m und von der Traufe und dem First ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Durch diese Festsetzung soll eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 6).

3.1.5.7 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten lebendigen Gestaltung und einer angenehm empfundenen Atmosphäre in Wohngebieten bei. Hohe Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen aber großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um aber gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums zu vermeiden, wird für sicht- undurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 1 m vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einfügung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, daß die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 7).

3.1.5.8 PKW Stellplätze und Fahrflächen

Um die Bodenversiegelung zu begrenzen und als Beitrag für ein begrüntes Stadtbild sind Stellplätze so zu befestigen, daß durch Wahl der Fugenabstände oder der Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % verbleibt (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 8).

Gestalterisches Ziel ist es, den Blick aus den Wohnungen statt auf versiegelte Flächen, auf eine grüngestaltete Außenanlage zu ermöglichen.

Im breite Zuwegungen in vollversiegelter Art sind zulässig.

3.1.5.9 Recyclingstoff- und Müllbehälter

Standplätze für Recyclingstoff- und Abfallbehälter sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Ist dieses nicht möglich, sind sie so zu gestalten, daß sie nicht im direkten Einblick von öffentlichen Flächen liegen. Das ist z. B. durch eine hohe Heckenumpflanzung oder durch einen berankten Holzzaun möglich. Ist die Einsicht, auch Schrägsicht z. B. aus einem zweiten Geschoß auf die Behälter möglich, sind die Standplätze darüber hinaus durch begrünte Dächer oder berankten Pergolen abzuschirmen. Dieses ist vom Material und gestalterisch auf die bauliche und gärtnerisch angelegte Umgebung abzustimmen (örtliche Bauvorschrift für den Bereich der Wohngebäude Ziff. 9).

3.1.5.10 Ordnungswidrigkeit

Noch so gut durchdachte satzungsmäßige Bestimmungen machen erst Sinn, wenn ihre Einhaltung auch durchgesetzt werden kann. Dazu ist es erforderlich, daß Verstöße gehandelt werden können. Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die örtliche Bauvorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.1.6 Spielplätze

Um den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder gerecht zu werden, ist es vorgesehen die Erschließungsstraße im Wohnbereich als verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) anzulegen.

3.2 Gewerbefläche

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im südlichen Teil des Plangebietes wird die gemischte Baufläche als Gebiet für Einzelhandel und Handwerk genutzt.

Im Einzelnen sind folgende Bauvorhaben vorgesehen:

Ein Gartencenter mit Zoomarkt, als leichtkonstruiertes Gebäude mit großem Glasanteil und Außenfläche für Pflanzangebote, wodurch der optische Grünanlageneindruck überwiegt.

Ein Einzelhandels- Lebensmittel-Nahversorger mit Getränkemarkt der Firma Spar.

Ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger der Firma Aldi.

Ein Gebäude der Firma Kerapid (als Ergänzung des ca. 200.00 m entfernten Stammbetriebes der Firma Kerapid) zur Lagerung und Erstellung von Trennwandelementen.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen und die Lage der Gewerbebauten sind der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die gesamten Höhen der Gewerbebauten betragen mind. 4,50 m, um den Schallschutz gegenüber der Bahntrasse zu gewährleisten.

Die Einzelhandelsmärkte, das Gartencenter mit Zoomarkt und der Handwerksbetrieb werden in eingeschossiger Bauweise erstellt.

Nur im vorderen Teilbereich der eingeschossigen Gebäudehülle des Gartencenters sowie im hinteren Teilbereich des Handwerksbetriebs, wird aufgrund der vorhandenen Gebäudehöhen jeweils ein Obergeschoß eingeplant, um eine Hausmeisterwohnung und Büroräume für das Gartencenter und Sozialräume für den Handwerksbetrieb unterzubringen.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der Bauten im Gebiet für Einzelhandel und Handwerk wird durch die Vermaßung in der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und somit eine Begrenzung durch Baugrenzen überflüssig. Lediglich die Baugrenze im östlichen Bereich des Plangebietes wird in das Gewerbegebiet weitergeführt, um auf die unterirdische Ferngasleitung hinzuweisen.

3.2.3.1 Werbeanlage

Nach Aussage des Investors ist für das Gartencenter eine Werbeeinrichtung unabdingbar. Ohne sie ist keine genügende Frequentierung zu erwarten und somit der wirtschaftliche Erfolg nicht gesichert.

Zur Suche der notwendigen Höhe, des optimalen Standortes und der minimalen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, haben Überlegungen mit dem Ergebnis stattgefunden, eine Werbetafel oberhalb des Firstes am Eingangsbereich des Gartencenters zu planen.

Bei diesem ausgewählten Standort handelt es sich um einen Kompromiß aus optimaler Werbewirksamkeit und geringster Landschaftsbildbeeinträchtigung. Dabei ist jedoch unabdingbar, die Höhe der Oberkante der Werbetafel auf eine Maximalhöhe von 15,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

Die Werbetafel selbst hat die Abmessungen von 12,70 m Länge und 2,00 m Höhe. Sie wird im Eingangsbereich des Gartencenters oberhalb des Firstes, parallel zur B 1 angebracht.

3.2.3.2 Zisternennutzung

Für das Gartencenter wird aufgrund des hohen Wasserbedarfs, im Sinne des Ressourcenschutzes und Ausgleich der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, eine Regenwassernutzung zwecks Bewässerung (über erdeingebaute Zisternen) und gesonderten Wasserkreislauf vorgesehen. Die Zisternen sollen die Menge des einfachen Standardregens von den Dachflächen des Gartencenters mit Zoomarkt aufnehmen können (diese ergibt bei einer Dachfläche von knapp 3.800 qm bei 15 min. Regendauer und einer durchschnittlichen Regenspende von 150 l/sec./ha ein Volumen von 51,3 cbm.)

3.2.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Gesamt-Planungsgebiet entsteht eine große Anzahl von Stellplätzen, einerseits für die Verbrauchermärkte, andererseits auf den Wohngrundstücken, aber auch an der öffentlich zu widmenden Zufahrt. Dabei lassen sich zur Minimierung der Eingriffe in die Wasser- und Bodenpotentiale, aber auch das Landschaftsbild folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigen, die bei einer Nichtbeachtung das Maß der Ausgleichsflächen erhöhen würde.

Die weniger frequentierten Verkehrsflächen, also sämtliche Pkw-Stellplätze (außer der Behindertenstellplätze) sind aus einer luft- und wasserdurchlässigen, der Vegetation dauernd zur Verfügung stehenden Oberfläche herzustellen. Das kann aus Schotterrassen, in wassergebundener Bauweise, aus Rasengittersteinen, mit Betongrasplattenoberfläche, aus Kies mit durchwachsener, nicht zu entfernender Spontanvegetation und aus Pflaster (Steingröße max. 20/20 cm), das durchgehende Rasenfugen von mindestens 3 cm hat, geschehen. Hierdurch wird im Gegensatz zu einer Vollversiegelung eine gewisse Verbesserung ermöglicht, da nur bei dieser Art der Stellplatzbefestigung sich die Einzelbaumpflanzungen zwischen den Stellplätzen der Verbrauchermärkte und des Gartencenters realisieren lassen.

Neben den ökologischen Vorteilen ist es das gestalterische Ziel, den Blick von den Höhenzügen der weiträumigen Umgebung, aber auch aus den oberen Geschossen der umgebenden vorhandenen und neu geplanten Wohnbebauung, anstatt nur auf versiegelte Flächen und parkende Fahrzeuge, auf grüngestaltete Außenanlagen zu ermöglichen.

Durch die Anlage großer Verkehrsflächen (aber auch Baukörper) entstehenden Einwirkungen auf die Klimastruktur (erhöhte Aufheizung und Staubeentwicklung) und das Landschaftsbild. Aus diesem Grund sollen die Stellplätze und Fahrflächen entsprechend gestaltet bzw. gegliedert werden.

Eine langfristige Beschattung und damit Minimierung von Aufheizen und Erhöhung der Schadstoff- und Staubbildung, als auch ökologische und grüngestalterische Durchgängigkeit des Gesamtgebietes, findet speziell durch Großbäume statt. Dafür sind für die Verkehrsflächen entsprechende Grüngestaltungsvorgaben unumgänglich.

Vorrangiges Ziel ist, die Stellplatz- und Fahrbereiche intensiv mit großkronigen Bäumen zu überkronen. Dieses ist in der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan im M 1 : 500 dargestellt.

Dazu sind höchststämmige, heimische und dabei großkronige Laubbäume, der im Kapitel 'Einzelbäume' aufgeführten Arten und im Kapitel 'Pflanzgrößen' näher erläuteter Größen, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Die direkten Stellplätze sind so zu überkronen, daß i.M. jeweils für vier Pkw-Stellplätze ein Baumstandort zwischen ihnen entsteht. An diesen, direkt zwischen den Stellplätzen liegenden und dabei sehr schwierigen Standorten, sind die Bäume im Abstand von 40 cm zum Stamm gegen das Anfahren geeignet und dauerhaft zu sichern, und mit einem Bewässerungs- und Belüftungsstrang im Abstand zum Stamm von etwa 1,0 m zu versehen. Für diese extremen Standorte ist die offenporige Pflasterung der Stellplätze unumgänglich.

Dazu kommen die im Plan dargestellten Einzelbäume zur Überkronung der Fahrbahnen, die in ihren Randbereichen in Beeten mit einer Mindestbreite von 2 m anzupflanzen sind. Sie überkronen dabei z. T. auch die Bepflanzung des Lärmschutzwalles.

Die im Vorhaben und Erschließungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind veränderbar. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich.

Die in der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Bäume fließen in die erforderliche Gesamtzahl der Bäume im Plangebiet ein.

Die Stellplatz-Pflanzinseln erhalten Unterpflanzung aus den im Kapitel 'Geplante Vegetationsmaßnahmen / Anpflanzungen' aufgeführten heimischen Sträucher. Dafür sind neben vollflächigem *Hedera helix* (Efeu) aber auch nachfolgende (Zier-)gehölze möglich, *Berberis* (Berberitze) in Arten, *Ilex aquifolium* (Hülsekrabbe), *Ligustrum* (Liguster) in Sorten *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere), *Ribes uva-crispa* (gewöhnliche Stachelbeere) und in besonnten Bereichen *Rosa* (Rosen) in Sorten.

Auf die Eingrünung der Carports und Garagen wird im Kapitel 'Nebengebäude' eingegangen.

3.2.5 Einfriedung

Auf äußere Einfriedungen ist, zur Berücksichtigung von Mindestanforderungen an die Landschaftsbildgestaltung, soweit wie möglich zu verzichten.

Im Fall einer notwendigen Diebstahlsicherung, z.B. für das Gartencenter, wird die Höhe der Einfriedung aus Landschaftsbildgründen auf 1,8 m beschränkt. Werden aus versicherungstechnischen o.ä. Gründen höhere Einfriedungen beantragt und baurechtlich gewährt, sind sie zwingend vollflächig durch im Kapitel 'Fassadenbegrünung' aufgeführte Ranker zu begrünen oder mit einer parallelen, nach 5 Jahren gleichhoch werdenden Hecke zu versehen.

Im Freilager des Gartencenters sollten direkt hinter den Zäunen ausschließlich (zum Verkauf bestimmte) Pflanzen und nicht tote Materie stehen, da von der Vegetation eher ein natürlicher Ausdruck vermittelt wird, als von totem Material. Dadurch ist die Landschaftsbildbeeinträchtigung nicht so immens und es kann in diesen Bereichen auf eine Berankung verzichtet werden.

3.2.6 Fassadenbegrünung

Zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung eignen sich optische Aufwertungen der Baukörperfassaden. Diese können z.B. durch Rankgewächse erfolgen, wodurch sich gleichzeitig ökologische, als auch kleinklimatische Verbesserungen einstellen.

Außenwandflächen mit ungegliederten Einzelflächen (ohne Fenster u. ä.) von mehr als 15 qm sind bei Gewerbebauten durch Rankgewächse zu gliedern (örtliche Bauvorschrift allgemein Ziff. 3).

Dazu kommt die Berankung der gesamten Südfassade aller Gewerbebauten, die auf Grund des dort erforderlichen Unterhaltungstreifens an der Bahnlinie keine Vorpflanzung erhalten kann. Ausgenommen sind Fassaden bei Rangierflächen.

Die drei nachfolgend aufgeführten selbstklimmenden bzw. spreizenden Arten werden dieser Forderung gerecht: *Hedera helix* (Efeu, vornehmlich in Nord- und Ostexposition), *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii' (Wilder selbstklimmender Wein, vornehmlich in Süd- und Westexposition), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie, nur in untergeordneter Anzahl in repräsentativen Bereichen). Neben diesen Selbst- bzw. Spreizklimmern sollen auch Kletterpflanzen zur Anwendung kommen.

So z. B. an Rankseilen, Rankgittern, Rankstützen, Regenfallrohren, Blitzableitern etc. Dafür eignen sich: *Aristolochia clematilis* (gemeine Osterluzei), *Aristolochia durior* (Pfeifenwinde), *Celastrus orbiculatus* (Baumwürger), *Clematis* (Waldrebe) in Arten und Sorten, *Humulus lupulus* (wilder Hopfen), *Lonicera* (Gelbblatt bzw. Jelängerjelleber) in Arten und Sorten, *Parthenocissus quinquefolia* (rankender Wein), *Vitis vinifera* (Traubenweinrebe) in Sorten, *Wisteria sinensis* (Blauregen), Kletterrosen und Spalierobst.

3.2.7 Regenwassernutzung

Die Nutzung des auf den nicht begrünten Dachflächen anfallenden Regenwassers wird befürwortet und ist anzustreben.

Dafür können Zisternen (lichtdicht und ausreichend kühl) einschl. einem zweiten Wasserkreislauf (mit Zähler für Abwasserabrechnung) für die Toilettenspülungen aber auch Vegetationsflächenberegnung (ohne Zähler) etc. eingebaut werden. Überschußwasser darf aber nicht zu anderweitigen Beeinträchtigungen von Nachbarn oder öffentlichem Eigentum führen. Es ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

3.2.8 Gartencenter- Freiverkaufsfläche

Das Gartencenter erhält eine Freiverkaufsfläche. Um die Beeinträchtigungen von ihr zu minimieren sind gewisse Bedingungen zu berücksichtigen, da ansonsten ein entsprechend höherer Umfang an Ausgleichsflächen nachzuweisen wäre, der jedoch nicht zur Verfügung steht.

Auf den Freiflächen soll das Oberflächenwasser weitgehend versickern. D. h., daß der Boden in seiner offenen Art zu erhalten bzw. zu gestalten ist, daß er der Versickerung zum Großteil zur Verfügung steht.

Somit wird im Freilager die notwendige Zufahrt parallel zur Nordfassade und der überdachten Fußwege mit insgesamt max. 20 % der gesamten Freiverkaufsfläche vollflächig befestigt. Die restlichen Bereiche (mind. 80 %) werden als offene Beete oder Lagerbereiche in Dränpflaster hergestellt.

3.2.9 Nebenanlagen

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen speziell auf das Landschaftsbild, als auch damit verbunden zur Anreicherung des Naturhaushaltes, sind bei Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports und Reststoffsammelplätzen, grünordnerische Maßnahmen folgender Art möglich und festzuschreiben.

Sämtliche Dächer von Nebengebäuden, mit einer Dachneigung von weniger als 10°, sind mit einer (extensiven) Begrünung über wurzelfester Abdichtung zu versehen. Dieses dient sowohl zur Erhöhung der Grünsubstanz mit den damit verbundenen ökologisch und kleinklimatisch wertvollen Auswirkungen wie Minderung des Regenwasserabflusses, der Klimastabilisierung, der Staubbinding etc., als auch der besseren Wirkung im Landschaftsbild. Dadurch kann auch eine Beeinträchtigung durch die z. T. von weither einsehbaren Dachlandschaften teilweise gemindert werden.

Bei überdachten Stellplätzen, den sogen. Carports und bei Garagen sind die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Seiten aus Ortsbildgründen und zur Erhöhung der Grünsubstanz mit den damit verbundenen ökologisch wertvollen Auswirkungen so zu gestalten, daß sie vollständig begrünt werden können. Hierzu sind je Einstellplatz mind. drei Klettergewächse (Arten gem. Kapitel 'Fassadenbegrünung') anzupflanzen und zu erhalten.

Das ist z. B. durch eine Heckenumpflanzung oder durch einen berankten Holzzaun möglich.

3.3. Lärmschutzeinrichtungen

Für den Lärmschutz sind im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet spezielle Maßnahmen erforderlich. Es erfolgt sowohl eine Komplettabschirmung von der Bahntrasse, als auch eine Trennung des direkten Gewerbetells vom Wohnbereich. Die dafür erforderlichen Wände u. Wälle sind einerseits in das Gesamtlandschaftsbild einzugliedern, andererseits helfen sie in gewisser Weise auch der Gliederung und Schaffung von extensiven Gehölzflächen im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet.

Die maximale Höhe der Lärmschutzeinrichtungen („Schirmkante“) ergibt sich aus lärmtechnischen Erwägungen zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte, also zur „Erhaltung des Wohlbefindens der Menschen“ in der Ortschaft von Himmelsthür (s. entsprechendes Gutachten). Die Höhe liegt für die südliche Lärmschutzeinrichtung bei 4,5 m und für die im Kern der Anlage bei 2,5 m.

Es wird angestrebt, die Lärmschutzeinrichtungen als Wälle herzustellen. Sie bedürfen dabei einer landschaftlichen Gestaltung. D.h., daß ihre Steilheit ein gewisses Maß nicht überschreiten soll. Die Neigung der Böschungen soll max. 1 : 1,5 betragen. Sie kann auf max. 20 % der Gesamtlänge steiler werden. Das Gefälle sollte in sich wechselnd, landschaftsgerecht ausgebildet und an Böschungsfüßen und -köpfen harmonisch ausgerundet werden. Der Wall liegt im Gebiet für Einzelhandel und Handwerk und reicht bis auf die Grundstücke des Bereichs der Wohngebäude hinein.

Stützmauern, die evtl. aus Platzgründen am Fuß des südlichen Walles erforderlich sind, werden wie die angrenzenden Fassaden begrünt.

Auf der Wallkrone zwischen Wohn- und Gewerbebebauung wird eine Lärmschutzwand entstehen. Sie soll aus Holz oder in Lebendbauweise errichtet werden. Ihre Höhe kann bis zu 1 m betragen. Sie ist, soweit sie aus „totem“ Material hergestellt wird, mit im Kapitel „Fassadenbegrünung“ aufgeführten Rankern zusätzlich zur beidseitigen Bepflanzung landschaftsgerecht zu begrünen.

Die Lärmschutzwälle sind gem. der zeichnerischen Darstellung, entsprechend den im Kapitel „geplante Vegetationsmaßnahmen“ aufgeführten Bedingungen, zu bepflanzen und von großkronigen Bäumen zu überkronen.

3.4. Erschließung

Das Baugebiet wird über die Kreisstraße K 102 und den Schleitweg an das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Bereich der Wohnbebauung wird durch eine Sackgasse (Weiterführung der Salzweide) mit Wendehammer erschlossen. Die Einzelhandelsmärkte sowie das Gartencenter werden durch eine Sackgasse, abgehend von der K 102, erschlossen.

Auf die Verbindung der beiden Erschließungsstraßen ist bewußt verzichtet worden, um einen Schleichverkehr in der Wohnstraße zu unterbinden.

Auf die Verbindung der Erschließungsstraße für die Einzelhandelsmärkte und dem Schleitweg ist ebenfalls verzichtet worden, um den Kunden- und Lieferverkehr im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden.

Über den Schleitweg wird lediglich die Anlieferung zum Einzelhandelsmarkt B und dem Handwerksbetrieb geführt. Die dort befindlichen Einstellplätze dienen den Mitarbeitern.

Die Breiten der Erschließungsstraßen betragen 5,5 m bzw. 9,25 m.

Die Straße im Bereich der Wohnbebauung wird multifunktional als Spielstraße ausgebildet und wird höhengleich erstellt.

Außerdem soll die Straße als verkehrsberuhigten Bereich hergestellt werden. Dieser Bereich beginnt erst 20 m hinter der Straßenmündung, um bei der Schaffung einer Tempo 30 Zone die „Rechts vor Links“ Situation deutlich zu machen.

An der Kreisstraße K 102 wird eine Bushaltestelle angelegt, um das Plangebiet an das bestehende Busnetz anzuschließen, außerdem wird entlang der K 102 ein öffentlicher Radweg angelegt.

Die privaten Einstellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen der Nieders. Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim, die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitern.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das bestehende Kanalsystem im Schleifweg.

3.5. Geplante Vegetationsmaßnahmen / Anpflanzungen

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen der Gewerbe- und Wohngrundstücke sollen zwecks Einbindung des Bereichs der Wohngebäude in das Landschaftsbild, Erhöhung der Grünsubstanz, Ausgleich der durch die Bebauung erfolgenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gewisse Belange hinsichtlich ihrer Begrünung und Gestaltung berücksichtigt werden. Nur durch Begrünungen läßt sich die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder gewährleisten. Ferner kann dadurch eine ökologische Durchgängigkeit im gesamten Baugebiet erreicht werden.

3.5.1 Pflanzbindungen auf festgesetzten Grünflächen und Lärmschutzwällen

Speziell zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in die Umweltpotentiale Böden, Gewässer und Vegetation sind im neuen Baugebiet die, gem. der Plandarstellung des grünordnerischen Fachplanes, speziell an den Rändern der Bebauung und auf den Lärmschutzwällen dargestellten Bereiche für landschaftsgerechte Neuanpflanzungen dauernd der Vegetation zur Verfügung zu stellen, mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in ihrer Wirkungsweise wieder herzustellen. Sie dienen wiederum verschiedensten Tierarten als Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum. Ferner findet eine Anreicherung des durch die Gesamtanlage beeinträchtigten Landschaftsbildes statt.

4. Altlasten

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es besteht kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der geplanten Baumaßnahme werden Auswirkungen bzw. Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen. Die Eingriffe werden durch, im grünordnerischen Fachplan näher beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen.

Die Umsetzungen der Maßnahmen werden durch die entsprechenden Festsetzungen bzw. dem Durchführungsvertrag sichergestellt.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 7 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnG)	21.04.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnG)	10.07.1997 - 29.08.1997
Öffentliche Auslegung (§ 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnG i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	22.07.1997 - 21.08.1997
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	03.11.1997 - 01.12.1997

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Jung, Große Venedig 31,
31134 Hildesheim.

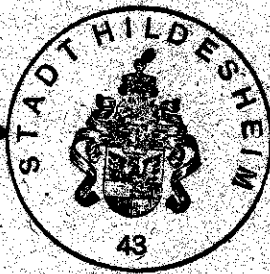
Hildesheim, den 17.10.1997

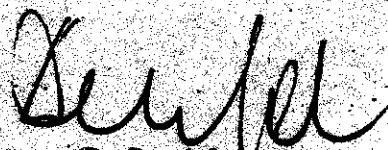
ARCHITEKT · INNENARCHITEKT
DIPL.-ING. EUGEN JUNG
31134 HILDESHEIM, GROSSE VENEDIG 31, TEL. 4092

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15.12.1997
beschlossen.

Hildesheim, den 20.02.1998


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor