

Rechtsverbindlich: 19.11.92  
Ausblatt LL: 46/92

### Begründung

zum Bebauungsplan NE/HW 153.1 "Rottsberg-Mitte"

## 1. Allgemeines

### 1.0 Vorbemerkung

Anfang der 70er Jahre wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 "Rottsberg" beschlossen. Nach der Novellierung des Bundesbaugesetzes von 1976 war es nicht mehr möglich, innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets einen Bebauungsplan aufzustellen, dessen Regelungen im Widerspruch zur Landschaftsschutzverordnung stehen oder über den Rahmen einer solchen Verordnung hinausgehen. Seitdem wurden Flächen, die überplant werden sollten, zunächst aus dem Landschaftsschutz entlassen. Diese Möglichkeit war und ist jedoch für den Rottsberg sowohl aus der Sicht des Naturschutzes als auch aus städtebaulicher Sicht weder praktikabel noch mit den Grundgedanken des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatSchG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) vereinbar. Daher werden nun hiermit die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und der Landschaftsschutzverordnung in Einklang gebracht. Der Bebauungsplan wird daher im Parallelverfahren zu einer Neufassung der Landschaftsschutzverordnung aufgestellt. Die Inhalte werden zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hildesheim und der Stadt Hildesheim so aufeinander abgestimmt, daß zwischen Landschaftsschutzverordnung und Bebauungsplan keine Widersprüche auftreten und sich beide Vorschriften gegenseitig ergänzen.

Der gesamte Planbereich, für den Anfang der 70er Jahre ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde, umfaßt 161 ha. Aufgrund der Größe und Vielgestaltigkeit des Gebiets ist es für die beteiligten Behörden nicht möglich, die naturschutz- und planungsrechtlichen Anforderungen in angemessener Zeit in einem Verfahren in Einklang zu bringen. In Abstimmung mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde ist daher zunächst ein Bereich von 39 ha festgelegt worden, der mit diesem Bebauungsplan erfaßt werden soll. Es handelt sich dabei um den Kernbereich des Gebiets, der vor allem die Gärten mit ihrer zu einem Großteil ungenehmigten und daher regelungsbedürftigen Bebauung umfaßt.

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim zwischen Sorsum, Moritzberg und Neuhof. Es umfaßt den Teil des Rottsbergs zwischen Triftstraße, Panoramaweg und dem westlich hiervon gelegenen Wald.

## 1.2 Vorhandene Nutzung, Nachbarschaft

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker oder Wiese und gärtnerisch als Obst- und/oder Erholungsgärten genutzt. Vorrangig in den 50er und 60er Jahren wurden auf ehemaligen Nutzgartengrundstücken Bewirtschaftungs- und Wohngebäude errichtet.

Im Norden, Westen und Süden des Plangebiets liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Im Westen grenzt ein Hochwaldgebiet an, das im "Landschaftsplan Rottberg" des Landschaftsarchitekten Dr. Werkmeister in Verbindung mit dem Büro Heimer, Montag, Herbstreit aufgrund des Vorkommens gesetzlich geschützter Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) und Rote Liste Arten zur Ausweisung als Naturschutzgebiet vorgeschlagen wurde.

Ca. 200 m nördlich des Plangebiets liegt eine Jugendherberge des Deutschen Jugendherbergswerks. Im Nordosten und Südwesten liegen einige Gartengrundstücke auch außerhalb des Plangebiets. Auf diesen Grundstücken befinden sich jedoch keine ungenehmigten Bauvorhaben. In einer Entfernung von 100 bis 500 m liegt östlich das Wohngebiet Bockfeld. In einer Entfernung von ca. 100 m beginnt im Südwesten das Wohngebiet Trockener Kamp.

## 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils Privateigentum. Einige Grundstücke sind Eigentum des Hannoverschen Klosterfonds. Ein Teil der Wege und der künftigen Biotopflächen ist Eigentum der Stadt Hildesheim.

## 1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim sind die Flächen im Plangebiet überwiegend als allgemeine Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Eine Fläche von ca. 2,5 ha im mittleren Teil des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Über diese Fläche hinaus werden in diesem Bebauungsplan auch weitere Flächen für landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Da im Flächennutzungsplan keine nähere Zweckbestimmung für die allgemeinen Grünflächen dargestellt ist und da landwirtschaftliche Flächen ebenfalls überwiegend Grüncharakter aufweisen, werden hiermit die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans bestand bereits im Bereich dieses Bebauungsplans eine Landschaftsschutzverordnung. Insofern konnte es nicht Ziel des Flächennutzungsplans sein, eine beabsichtigte Entwicklung aufzuzeigen, die der Landschaftsschutzverordnung entgegenläuft. Die Darstellung des



Flächennutzungsplans ist somit vielmehr unter dem Gedanken einer allgemeinen und nicht parzellenscharfen Darstellung bereits vorhandener Nutzungen zu verstehen.

Da der Flächennutzungsplan im weiteren Bereich des Rottsbergs sowohl Flächen für die Landwirtschaft als auch allgemeine Grünflächen darstellt und in diesem Bebauungsplan gleichermaßen Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen festgesetzt werden, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

## 2. Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist die Regelung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes.

Dabei soll soweit wie möglich den bestehenden rechtmäßig ausgeübten Nutzungen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll eine Entwicklung ermöglicht werden, die sowohl im Sinne des Naturschutzes als auch im Sinne der Erholung zu funktionalen Verbesserungen führt. Für die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete ist die Erholungsfunktion des Gebiets durch Planung und Vervollständigung von Fußwegeverbindungen gemäß dem Landschaftsplan zu verbessern.

Im Sinne des Naturschutzes sind insbesondere das kleinräumige Nutzungsmosaik, die Eigenart der Landschaft und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu bewahren (vergl. § 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Rottsberg").

## 3. Planinhalt

Dieser Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen von Baugebieten. Es handelt sich um einen sogenannten "grünen Bebauungsplan", der als Art der Nutzung lediglich private und öffentliche Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft festsetzt. Der Bebauungsplan enthält aber auch Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Obst- und Erholungsgärten sowie Festsetzungen von örtlichen Verkehrsflächen. Damit handelt es sich hierbei um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

### 3.1 Obst- und Erholungsgärten nach Lage und Umfang

Entsprechend dem "Landschaftsplan Rottsberg" werden die bestehenden Gärten als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obst- und Erholungsgärten" festgesetzt.

In Abweichung von dem Landschaftsplan werden jedoch Erweiterungsflächen für Obst- und Erholungsgärten nicht im Südosten im Bereich des Panoramawegs vorgesehen, sondern an einzelnen Stellen im

Plangebiet, an denen aufgrund der Parzellenstruktur eine Arondierung der Gärten sinnvoll ist. Zum überwiegenden Teil sind diese Flächen für eine effektive landwirtschaftliche Nutzung ohnehin zu klein. Im Rahmen der Unterrichtung und Erörterung zu diesem Bebauungsplan haben mehrere Eigentümer und Nutzungsberechtigte dieser Flächen den Wunsch geäußert, daß hier Obst- und Erholungsgärten festgesetzt werden. Zum Teil sind auf diesen Flächen bereits Obstbäume gepflanzt worden. Die festgesetzten Erweiterungsflächen für Obst- und Erholungsgärten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Im Laufe des Planverfahrens hat sich herausgestellt, daß von der im Landschaftsplan vorgeschlagenen Unterbrechung des Panoramawegs im südlichen Teil des Plangebiets insbesondere aus Sicht der Landwirtschaft abgesehen werden muß. Aufgrund der landschaftlich interessanten Blickbeziehung nach Süden muß auch von einer Erweiterung der Obst- und Erholungsgärten an dieser Stelle abgesehen werden. Die vom Landschaftsplan abweichend an anderen Stellen festgesetzten Erweiterungen der Obst- und Erholungsgärten sind vom Umfang her etwa gleich mit den Erweiterungsflächen, die im Landschaftsplan am Panoramaweg vorgesehen waren.

### 3.2 Nutzung der Obst- und Erholungsgärten

Die festgesetzten Obst- und Erholungsgärten dienen dem Anbau von Obstgehölzen, der Pflanzung und Pflege von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen, der Anlage von Extensivrasen und dem Aufenthalt zur Bewirtschaftung und Erholung (Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung folgt der Empfehlung des Landschaftsplans. Ziel dieser Festsetzung ist die Erhaltung der ökologischen Funktion der Gärten sowie die Ermöglichung einer Nutzung, die vor allem der stillen Erholung in naturnaher Umgebung dienen soll. Die Ruhe der Natur durch Lärm oder auf andere Weise zu stören, ist gem. § 3 b) der Landschaftsschutzgebietsverordnung verboten. Ein rein gewerblicher Obstanbau mit entsprechendem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist mit dem Ziel des Bebauungsplans nicht vereinbar. Ebenso wenig können hier intensive Freizeitnutzungen, die nicht mit der stillen Erholung oder der Pflege der Gärten im Zusammenhang stehen, zugelassen werden. Solche unzulässigen Freizeitnutzungen wären z. B. die Anlage von Tennisplätzen, Modellflugplätzen oder Campingplätzen. Das Zelten sowie das Abstellen von Campingwagen ist gem. § 3 g) der Landschaftsschutzgebietsverordnung verboten.

Tierhaltung ist insoweit zulässig, als sie mit der Obstgarten-nutzung korrespondiert, wie die Imkerei zur Bestäubung der Bäume oder die Schafhaltung zur natürlichen Pflege des Bodenbewuchses. Gem. § 5 j) der Landschaftsschutzverordnung ist die Kleintierhaltung wie z.B. Schafhaltung, Bienenhaltung usw. im Rahmen des Schutzzwecks der Verordnung freigestellt.

Zur Sicherung des Obstgartencharakters wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, daß je 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu erhalten bzw. anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist (Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen; siehe hierzu auch Pkt. 3.7 der Begründung).

Zur Sicherung des Grünflächencharakters wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, daß auf 40 % der Fläche eines Gartens höchstens jedoch auf 300 qm des Gartens Wege, gärtnerisch genutztes Grabland und ggfs. die Überbauung mit einer Bewirtschaftungslauben zulässig sind. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind heimische Gehölze und Extensivrasen zu erhalten bzw. anzupflanzen oder anzulegen (Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen). Hiermit wird in begrenztem Umfang die Möglichkeit gegeben, auch Blumen oder Gemüsebeete anzulegen. Die Eröffnung dieser Möglichkeit ist geboten, da hiermit dem Bedürfnis vieler Gartennutzer Rechnung getragen wird und andererseits in diesem begrenzten Umfang die Ziele des Naturschutzes gewahrt bleiben.

### 3.3 Mindestgröße der Gärten

Entsprechend der vorhandenen Parzellen- und Nutzungsstruktur werden die Obst- und Erholungsgärten in vier Gebiete differenziert, für die jeweils eine bestimmte Mindestgröße der Gärten festgesetzt wird (textliche Festsetzung Ziff. 1.2). Diese Festsetzung ist geboten, da die Möglichkeit von Grundstücksteilungen zu einer Nutzungsverdichtung führen könnte, die mit den Zielen des Naturschutzes nicht vereinbar wäre. Die Mindestgrößen sind so gewählt, daß der überwiegende Teil der Grundstücke diesen Werten entspricht und nur in einigen Fällen Grundstücksteilungen zu erwarten sind (s. Anlage 1).

Die Zulässigkeit der Errichtung einer Bewirtschaftungslauben ist davon abhängig, daß der Garten die erforderliche Mindestgröße aufweist. Fehlen nur wenige Quadratmeter an der vorgeschriebenen Grundstücksgröße, so wäre im Einzelfall die Genehmigung einer Bewirtschaftungslauben über eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 31 Nr. 2 BauGB denkbar. In der Regel wird die Zulässigkeit einer Lauben jedoch nur durch den Zuerwerb von Flächen eines Nachbargrundstücks ausreichender Größe erreicht werden können. Grundstücksteilungen, die dazu führen würden, daß ein Grundstück nicht mehr die erforderliche Mindestgröße aufweist, wären gem. § 20 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu versagen.

Da auf den Grundstücken ausreichender Größe Bewirtschaftungslauben gebaut werden können, handelt es sich im übertragenen Sinne auch um Baugrundstücke, womit die Festsetzung über die Mindestgröße aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erfolgen kann.



### 3.4 Lauben

Je Gartengrundstück ausreichender Größe ist in allen Gebieten eine Laube in einfacher Ausführung mit maximal 16 qm überbauter Grundfläche und einem überdachten Freisitz von maximal 8 qm zulässig (Ziffer 1.3, Satz 1 der textlichen Festsetzungen). Im Zusammenhang mit der Erstellung des "Landschaftsplans Rottensberg" wurde von Herrn Dr. Werkmeister in Verbindung mit dem Büro Heimer, Montag, Herbstreit die maximal erforderliche Größe von 16 qm für Erholungs- bzw. Bewirtschaftungslauben ermittelt (s. Anlage 2). Die Bemessung der Laubengröße erfolgte dabei anhand der unterzubringenden Geräte, Materialien und Einrichtungsgegenstände. Hierbei wurde auch der für die Erholungsfunktion notwendige Raumanteil zur Unterbringung von Tischen, Stühlen und dergleichen ermittelt. Nicht berücksichtigt wurden aber Überdachungen für die Erholungsfunktion der Gärten insbesondere bei unbeständigem Wetter. Um diesen Erfordernissen Rechnung zu tragen, wird an den Lauben auch ein überdachter Freisitz von maximal 8 qm zugelassen. Eine Festsetzung in dieser Größenordnung widerspricht nicht den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes und berücksichtigt die Bedürfnisse der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten. Die Errichtung solcher Bewirtschaftungslauben fällt unter die gem. § 5 c) der Landschaftsschutzgebietsverordnung freigestellten Handlungen und bedarf daher nicht der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (Ziffer 1.3, Satz 2 der textlichen Festsetzungen). Damit sind insbesondere auch Feuerstellen in den Lauben unzulässig. Diese Einschränkung ist erforderlich, da eine zu intensive Nutzung der Grundstücke mit den Zielen des Naturschutzes - z. B. möglichst viel Ruhe für die hier nistenden Vogelarten - nicht vereinbar wäre. Eine dauernde Wohnnutzung mit der Folge der Erweiterung der hierfür notwendigen Erschließung und intensiver Nutzung - wie zunehmende Versiegelung und wachsendes Verkehrsaufkommen - wären mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht vereinbar. Feuerstellen in den Lauben würden zudem eine potentielle Gefahr für den angrenzenden Wald darstellen.

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Wohngebäude, die in formell und materiell rechtmäßiger Eigentumsausübung errichtet wurden, besteht auch nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans weiterhin Bestandsschutz. Die Erweiterung dieser Wohngebäude ist jedoch gem. § 3 a) der Landschaftsschutzgebietsverordnung verboten. Bei 64 % der bestehenden Gartengrundstücke entspricht die Bebauung bzw. die derzeitige Nichtbebauung bereits den Festsetzungen dieses Bebauungsplans oder kann durch geringe Rückbaumaßnahmen in diesen Zustand versetzt werden (sh. Anlage 3). Bei 32 % der derzeitigen Gartengrundstücke sind weitergehende Rückbaumaßnahmen oder Abbruch erforderlich (sh. Anlage 3). Auf lediglich 5 Grundstücken (4 %) sind genehmigte Wohngebäude vorhanden, die weiterhin Bestandsschutz genießen.

Für die Eigentümer von Wohngebäuden, die nicht unter den Bestandschutz fallen, ist im Einzelfall nach humanitären Gesichtspunkten zu urteilen. Nach dem 2. Weltkrieg wurden hier aus akuter Notlage heraus Lauben zu Wohnzwecken umgebaut und teilweise den Bedürfnissen entsprechend erweitert. Aufgrund der damaligen Umstände gab es für die Bauaufsichtsbehörde keine andere Möglichkeit, als dieses zunächst zu dulden. Die Wohnnutzung, die damit hier entstanden ist, war bisher für die Ökologie und den Landschaftsschutz noch relativ unschädlich. Dennoch kann diese Wohnnutzung langfristig nicht legalisiert werden, da dieses Gebiet für die Gesamtstadt eine wichtige Funktion für Stadtklima, Erholung und Naturschutz zu erfüllen hat. Die illegale Wohnnutzung muß daher langfristig abgebaut werden. Da die sofortige Beseitigung der Gebäude aus ökologischer Sicht nicht dringend erforderlich ist, kann die Restnutzung für die Bewohner, die diesen Bestand geschaffen haben, bis zu deren Ableben geduldet werden. Die Aufstellung eines Sozialplans gem. § 180 BauGB ist daher für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

### 3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Laube muß an den Grenzen zu benachbarten Gärten einen Mindestabstand von 3 m und zu anderen Flächen einen Mindestabstand von 5 m haben (Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, daß Lauben so auf den Grundstücken angeordnet werden, daß sie sich möglichst unauffällig und harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Der Abstand von 3 m zu benachbarten Gärten stellt sicher, daß nicht mehrere Lauben zu einem störend wirkenden, unproportional großen Gesamtkomplex zusammengebaut werden können. Der Abstand von mindestens 5 m zu anderen angrenzenden Flächen stellt sicher, daß am Rand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, am Waldrand und an den öffentlichen Wegen die Lauben einen angemessenen Abstand einhalten, so daß mögliche nachteilige Auswirkungen in der durch Grünflächen geprägten Landschaft gering gehalten werden.

### 3.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Innerhalb der festgesetzten Obst- und Erholungsgärten sind Lauben und Einfriedungen zulässig. Um eine angemessene Einfügung dieser baulichen Anlagen in das Landschaftsbild gewährleisten zu können, ist es erforderlich, deren Gestaltung über örtliche Bauvorschriften zu regeln.

Mit der maximal zulässigen Traufhöhe von 2,50 m wird sichergestellt, daß die Flächen von Außenwänden nur in begrenztem Umfang im Landschaftsbild in Erscheinung treten. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die mittlere Höhe maßgeblich.

Mit der maximal zulässigen Firsthöhe von 4,0 m wird sichergestellt, daß nicht unangemessen hohe Dächer errichtet werden. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die mittlere Höhe maßgeblich. In der Regel werden die Dächer bei dieser Höhe von den zu erhaltenden

bzw. anzupflanzenden halb- oder hochstämmigen Obstbäumen überragt und treten damit im Landschaftsbild während der Vegetationszeit kaum in Erscheinung.

Als Dachform der Lauben werden ausschließlich Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von 15 bis 35 ° zugelassen. Andere Dachformen wären hier landschaftsuntypisch und würden damit störend wirken. Dächer mit Neigungen von 15° sind zwar nicht traditionell regionaltypisch, sie sind aber bei Gartenlauben heute sehr verbreitet. Da sie zudem in der Regel auch eine geringere Firsthöhe aufweisen und damit im Landschaftsbild weniger in Erscheinung treten, werden auch Dachneigungen ab 15 ° zugelassen.

Zur Dacheindeckung werden neben Dachbegrünungen auch Tondachpfannen, gesandete Dachpappen und Holz zugelassen. Diese Materialien treten hier bereits heute am häufigsten in Erscheinung und sind zumeist relativ unauffällig. Andere in der Regel störend wirkende Materialien, wie z. B. Wellplatten aus unterschiedlichen Stoffen oder Trapezbleche werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Für äußere Wandflächen werden Natursteine, Tonsteine, Putz und Holz zugelassen. Für Natursteine wird keine Farbe vorgeschrieben. Farbliche Veränderungen durch Anstriche sind jedoch ausgeschlossen, da hierdurch der Charakter der Natursteine verloren ginge. Um sicherzustellen, daß der natürliche Charakter der Tonsteine gewahrt bleibt, werden Glasuren, Engoben oder andere farbliche Veränderungen der Tonsteine ausgeschlossen. Putzanstriche werden nur in hellen Erdfarbtönen oder in Weiß- und Grautönen zugelassen, um grelle, düstere oder in anderer Weise störende Farben zu vermeiden. Als Beurteilungsgrundlage für die zulässigen Putzanstriche dienen die im Farbregister RAL 840 HR festgelegten Farbtöne Nrn. 1001, 1002, 1014, 1015, 1019 und 1024 für helle erdfarbene Töne; Nrn. 1013, 9001, 9002, 9010 und 9018 für Weißtöne sowie Nrn. 7000, 7001, 7002, 7003, 7005, 7030, 7032, 7034, 7035, 7036, 7038 und 7044 für Grautöne. Für Holz sind keine Farben vorgeschrieben. Das heißt, daß der natürliche Charakter des Holzes gewahrt bleiben muß. Lasuren in natürlichen Holzfarbtönen sind daher zulässig, während beispielsweise grüne oder blaue Lasuren und deckende Anstriche unzulässig sind.

Als Einfriedung der Gärten sind ausschließlich Drahtzäune mit Holz oder Metallpfosten in Verbindung mit durchwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Zäune beträgt 1,80 m. Mit dieser Festsetzung wird einerseits dem Bedürfnis der Gartenbesitzer nach Sichtschutz und Eigentums-sicherung Rechnung getragen und andererseits sichergestellt, daß Einfriedungen möglichst unauffällig bleiben und sich damit nicht störend auf das Landschaftsbild auswirken. Die Errichtung solcher Einfriedungen ist gemäß § 5 c) der Landschaftsschutzgebiets-verordnung freigestellt und bedarf daher nicht der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.



### 3.7 Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Gehölzen

Um im Sinne des Naturschutzes sicherstellen zu können, daß im Gebiet des Rottsbergs auch weiterhin eine ausreichende Anzahl an Obstbäumen vorhanden ist, wird festgesetzt, daß je 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu erhalten bzw. anzupflanzen ist.

Büsche, Niederstämme oder Formgehölze entsprechen nicht der landschaftstypischen Art von Obstgehölzen. Durch ihre in der Regel geringere Biomasse haben sie auch eine geringere ökologische Funktion. Da die weitgehende Erhaltung des Landschaftsbildes und die ökologische Funktion der Obstbäume von besonderer Bedeutung sind, ist es geboten, die Festsetzung auf Halb- und Hochstämme einzuschränken. Die Bäume müssen daher entsprechend der Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) e. V. eine Mindeststammhöhe von 100 cm haben. Die Anpflanzung anderer Laubgehölze ist nicht ausgeschlossen, sofern die verbindliche Anzahl an halb- oder hochstämmigen Obstbäumen vorhanden ist. Gemäß § 3 h) der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen mit Ausnahme von Eiben verboten.

Im Sinne des Naturschutzes ist es weiterhin von Bedeutung, daß umfangreiche Flächen mit heimischen Sträuchern und Extensivrasen innerhalb des Gebietes bestehen. Andere Nutzungen der Grundstücksflächen sind daher auf ein Maß zu begrenzen, daß gleichermaßen der Erholungsfunktion der Gärten als auch dem Naturschutz Rechnung trägt. Auf 40 % der Fläche eines Gartens höchstens jedoch auf 300 qm des Gartens sind daher Wege, gärtnerisch genutztes Grabeland, Blumenbeete und gegebenenfalls die Überbauung mit einer Laube zulässig (sh. auch Pkt. 3.2 der Begründung).

Auf den übrigen Grundstücksflächen sind heimische Gehölze, Obstbäume und Extensivrasen zu erhalten bzw. anzupflanzen und zu erhalten.

Standortheimische Gehölze sind z. B.:

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel      |
| - Corylus avellana   | Waldhasel             |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn              |
| - Prunus spinosa     | Schwarzdorn, Schlehe  |
| - Prunus padus       | Traubenkirsche        |
| - Rosa canina        | Hundsrose, Heckenrose |
| - Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder    |
| - Sorbus aucuparia   | Eberesche, Vogelbeere |

### 3.8 Erschließung

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Sofern diese Verkehrsflächen sowohl zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind,

als auch eine Funktion als Fuß- oder Radweg für die Allgemeinheit erfüllen sollen, werden sie als Wirtschaftswege festgesetzt. Sofern sie keine Erschließungsfunktion haben, werden sie als Fußwege festgesetzt.

Zur Vervollständigung des Fußwegenetzes im Sinne der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit werden dem Landschaftsplan entsprechend im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebiets auch Fußwege auf Flächen festgesetzt, die derzeit noch nicht als Wege genutzt werden.

Im übrigen beschränkt sich die Festsetzung der Wirtschafts- und Fußwege auf die bereits vorhandenen Wegeparzellen. Im südlichen Bereich des Plangebiets werden drei Wegeparzellen die lediglich zur Erschließung privater Grundstücke dienen, nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Wege sind weiterhin als private Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Gebiete für Obst- und Erholungsgärten zulässig.

Teilweise sind die Grundstücke im Plangebiet an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Hildesheim angeschlossen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine Trafostation der Stadtwerke Hildesheim vorhanden. Das Grundstück auf dem sich diese Trafostation befindet, wird dementsprechend als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt.

Die Abwasserentsorgung für Wohngrundstücke erfolgt derzeit über Dreikammergruben, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen oder diesem angepaßt werden müssen. Aufgrund der geringen Anzahl zulässiger Wohngebäude im Plangebiet wäre ein Anschluß der Grundstücke an das städtische Kanalisationsnetz derzeit mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

### 3.9 Öffentliche Grünflächen

Den Empfehlungen des Landschaftsplans entsprechend werden im südlichen Bereich des Plangebiets drei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Biotop (Sukzessionsflächen)" festgesetzt. Diese Flächen müssen damit ihrer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Lediglich Pflegemaßnahmen, die dem Naturschutz oder der öffentlichen Sicherheit dienen, werden hier möglicherweise von Zeit zu Zeit durchzuführen sein.

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegen zwei weitere Flächen, die gemäß der Empfehlung des Landschaftsplans als Biotope entwickelt werden sollten. Eine dieser Flächen wird jedoch bereits wieder als Obstgarten genutzt. Die andere Fläche ist sehr dicht mit jungen Laubbäumen - vorwiegend Eschen - bewachsen und würde sich im Laufe der Zeit zum Wald entwickeln. Da hier aber schon in großem Umfang Waldflächen vorhanden sind, ist es im Sinne des Naturschutzes ebenso angebracht, die Fläche als Obst- und

Erholungsgarten festzusetzen. In Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde wird daher auf die Festsetzung dieser Flächen als "Biotop" verzichtet.

Am Panoramaweg ist eine kleine öffentliche Grünfläche vorhanden, auf der ein Wegekreuz steht. Ihrem Bestand entsprechend wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün" festgesetzt.

### 3.10 Flächen für die Landwirtschaft

Der Zielsetzung des Landschaftsplans entsprechend werden die übrigen Flächen im Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Auf die Differenzierung zwischen Acker, Weide und Wiesenflächen wird im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet, da bereits in der Landschaftsschutzgebietsverordnung eine Regelung zur Art der landwirtschaftlichen Nutzung enthalten ist. Gemäß § 3 c) der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist die Umwandlung bestimmter Grünlandflächen in Acker verboten.

Auf die Ausweisung von Schutzflächen zwischen den Gartengebieten und den Flächen für die Landwirtschaft oder etwa die Festsetzung von Schutzanpflanzungen am Rand der Gärten wird verzichtet, da dies nur zu Lasten von Nutzungen ginge, die miteinander verträglich sind. Im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muß seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, daß die Gartennutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat. Andererseits sind die Gartengrundstücke durch die vorhandene Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Jeder der hier ein Gartengrundstück nutzt, 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 Gartennutzer hinzunehmen, solange hierbei für die Betroffenen keine "wesentlichen Beeinträchtigungen" im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. "erheblichen 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 Gartengrundstücken, die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln bei ungünstigen Windverhältnissen o. ä. müssen seitens der Landwirtschaft vermieden werden. Diese gegenseitige Rücksichtnahme ist aber in jedem Fall geboten. Die Festsetzung besonderer Schutzflächen oder Schutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Davon abgesehen bieten aber die zur Einfriedung der Gärten festgesetzten Hecken aus heimischen Laubgehölzen bereits einen gewissen Schutz z. B. gegen die in der Regel unvermeidlichen Staubemissionen bei der Ernte.



### 3.11 Denkmalschutz

Im mittleren Bereich des Plangebiets ist am Panoramaweg ein Wegekreuz vorhanden, das unter Denkmalschutz steht. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Denkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 4. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit diesem Bebauungsplan wird die Entwicklung des Plangebiets im Sinne des Naturschutzes und seiner Funktion für die Erholung gesteuert.

Dabei wird auch eine eindeutige Regelung zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung getroffen. Dies ist insbesondere für die Gerichte erforderlich, die derzeit darüber zu entscheiden haben, welche baulichen Anlagen in diesem Bereich bestehen bleiben können. Aufgrund der anstehenden gerichtlichen Entscheidungen werden - auch ohne diesen Bebauungsplan - mehrere größere Gebäude in absehbarer Zeit abgebrochen werden müssen. Eine Vielzahl kleinerer Gebäude wird hingegen durch diesen Bebauungsplan in ihrem Bestand gesichert.

Im Ergebnis wird die Wohnnutzung verringert und die Erholungsnutzung ausgebaut. Damit werden einerseits anthropogene Einflüsse zurückgedrängt, andererseits aber wieder ermöglicht. Da aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans die Nutzungen der Grundstücke hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt der bestehenden Situation sehr ähnlich sind, ist in der Bilanz der zukünftig möglichen Nutzungen nicht mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

### 5. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet wurden bisher nur landwirtschaftlich gärtnerisch oder zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht daher kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

### 6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen im Zusammenhang mit der Herstellung der Fußwege, die bisher noch nicht vorhanden sind, sowie mit dem Erwerb bisher privater Wegeflächen und dem Erwerb einer bisher privaten Fläche, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop" festgesetzt wird.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, daß der Erwerb bisher privater Flächen, die in diesem Bebauungsplan für öffentliche Nutzungen vorgesehen sind, ohne bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden kann.

Etwa ein Drittel der vorhandenen Grundstücke im Bereich der für Obst- und Erholungsgärten festgesetzten Flächen liegt unter der festgesetzten Mindestgröße. Die Errichtung von Lauben wäre auf diesen Grundstücken unzulässig. Die Eigentümer der Grundstücke hätten daher voraussichtlich größtenteils ein Interesse daran, von anderen größeren Grundstücken Flächen hinzuzuerwerben. Bodenordnende Maßnahmen könnten die Entstehung von Gärten, in denen Lauben zulässig wären, beschleunigen. Dies wäre jedoch nicht im Sinne des Naturschutzes, da eine zu schnelle Umstrukturierung in diesem Gebiet und Neugestaltung der Gartenflächen zunächst zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts führen könnte. Diese würden erst im Laufe der Zeit mit der Entwicklung neu gepflanzter Bäume und Sträucher ausgeglichen.

Eine langsam fortschreitende Umstrukturierung des Gebiets ist somit für den Naturhaushalt wesentlich verträglicher. Es ist daher geboten, auf die Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Obst- und Erholungsgärten zu verzichten.

## 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.07.1990
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	03.09.1990 - 28.09.1990
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.08.1991 - 10.10.1991
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.10.1991 - 21.11.1991

Diese Begründung wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim ausgearbeitet.


Hildesheim, den 21.04.1992

Im Auftrage

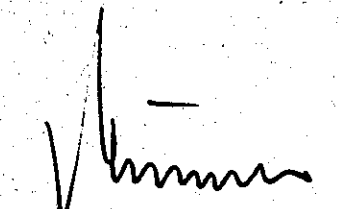
  
(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15. Juni 1992 beschlossen.

Hildesheim, den 24. Juni 1992

  
(Machens)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Buerstedde)  
Oberstadtdirektor



Gartengrundstücksgrößen

Bestandsaufnahme der Gartengrundstücksgrößen im Bereich der geplanten Obst- und Erholungsgärten (Stand: Mai 1991)

Vergleich zu den getroffenen Festsetzungen

Gebiet A

Zahl der vorhandenen Gärten: 24 = 100 %

## Gartengrößen

bis 400 qm	9 Gärten = 37 %
400 - 800 qm	11 Gärten = 46 %
800 - 1.200 qm	1 Garten = 4 %
1.200 - 1.600 qm	3 Gärten = 13 %

Festsetzung der Mindestgröße: 400 qm

Damit erfüllen 15 (63 %) der bestehenden Gartengrundstücke die Anforderung an die Mindestgröße.

Gebiet B:

Zahl der vorhandenen Gärten: 36 = 100 %

## Gartengrößen

bis 800 qm	8 Gärten = 22 %
bis 1.600 qm	20 Gärten = 56 %
bis 2.400 qm	1 Garten = 3 %
bis 3.200 qm	3 Gärten = 8 %
bis 4.000 qm	3 Gärten = 8 %
bis 4.800 qm	- = 0 %
bis 5.600 qm	- = 0 %
bis 6.400 qm	1 Garten = 3 %

Festsetzung der Mindestgröße: 800 qm

Damit erfüllen 28 (78 %) der bestehenden Gartengrundstücke die Anforderung an die Mindestgröße.

Gebiet C:

Zahl der vorhandenen Gärten: 29 Gärten = 100 %

Gartengrößen

bis 1.200 qm	11 Gärten = 38 %
bis 2.400 qm	11 Gärten = 38 %
bis 3.600 qm	3 Gärten = 10 %
bis 4.800 qm	4 Gärten = 14 %

Festsetzung der Mindestgröße: 1.200 qm

Damit erfüllen 18 (62 %) der bestehenden Gartengrundstücke die Anforderung an die Mindestgröße.

Gebiet D

Zahl der vorhandenen Gärten: 43 = 100 %

Gartengrößen

bis 1.500 qm	17 Gärten = 39 %
bis 3.000 qm	18 Gärten = 42 %
bis 4.500 qm	4 Gärten = 9 %
bis 6.000 qm	2 Gärten = 5 %
über 6.000 qm	2 Gärten = 5 %

Festsetzung der Mindestgröße: 1.500 qm

Damit erfüllen 26 (61 %) der bestehenden Gartengrundstücke die Anforderung an die Mindestgröße.

## BEMESSUNG VON ERHOLUNGS- BZW. BEWIRTSCHAFTUNGSLAUBEN

In dem von unserem Büro aufgestellten Landschaftsplan Rottberg wird die Situation und Entwicklungsmöglichkeit dieses Raumes unter dem Aspekt des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargestellt.

Als ein wesentliches Teilziel wird die Erhaltung bzw. Verbesserung der bestehenden Landschaftsstruktur formuliert. Dabei wird ein Nutzungsmosaik aus landwirtschaftlichen Nutzflächen (vorwiegend Grünlandnutzung), Brachflächen, Wildstaudenstreifen, Gehölzflächen und extensiv genutzten Obst- und Erholungsgärten angestrebt.

Der in den letzten Jahren eingesetzte Trend einer zunehmenden, oftmals ungenehmigten Bebauung (z.B. Ausbau von Gartenlauben zu Wohnzwecken, Errichtung von Garagen etc.) muß aus landschaftsökologischen Gründen (wie Reduktion des Verkehrsaufkommens, Vermeidung eines ständigen Aufenthaltes von Menschen in weiten Teilen des Gebietes) zurückgenommen werden.

Im weiteren werden zu dem Entwicklungsziel Erhalt bzw. Rückbau der Gartenparzellen als Obst- und Erholungsgärten nähere Aussagen gemacht.

Als Aktivitäten bzw. Nutzungsform sind dabei

- der Anbau von Obstgehölzen
- die Pflanzung und Pflege von Hecken und Bäumen (einheimische Arten)
- die Anlage von Extensivrasen (z.B. Wildblumenrasen)
- der Aufenthalt von Menschen zur Bewirtschaftung und (Feierabend-) Erholung

erwünscht.

Diese, eher extensiven Nutzungsformen lassen sich durch die Begrenzung der Baumaße - hier: Festlegen einer Maximalgröße der Bewirtschaftungslauben steuern.

Die Bemessung der Laubengröße erfolgt anhand der unterzubringenden Geräte, Materialien und Einrichtungsgegenstände. Eine gesicherte Lagerung auf dem Gartengrundstück muß möglich sein, damit ein ständiger Transport mit dem Pkw/Lkw nicht zwingend notwendig wird.

Die Geräte für die Pflege der Gärten sind :

- Anlegeleiter, Trittleiter
- Schubkarre
- Schnittwerkzeuge
- Hackklotz und Axt
- Körbe
- Sense, (Rasenmäher)
- sonstiges Gartengerät geringen Umfanges.

Zur übersichtlichen Aufbewahrung der o.g. Geräte wird ein Raum von max. 8 qm für erforderlich gehalten.

Zum Zweck der Erholung wird ein Raum zur Unterbringung

- einer Liege
- eines Tisches
- von Stühlen bzw. Liegestühlen

mit einer Größe von ebenfalls 8 qm für ausreichend gehalten.

Somit ergibt sich eine maximal erforderliche Größe der Laube von 16 qm, wobei die Flächenaufteilung variabel sein kann.

Diese Bemessungsgröße ist außerdem unabhängig von der Größe der Parzelle.

Verfasser: Dr. Werkmeister in Zusammenarbeit mit dem Büro Heimer,  
Montag, Herbstreit; Hildesheim 1988



Überbaute Grundstücksflächen

Bestandsaufnahme der überbauten Grundstücksflächen im Bereich der geplanten Obst- und Erholungsgärten (Stand: Mai 1991)

Gebiet A

## überbaute Grundstücksfläche

unbebaut		9 Gärten =	37 %
bis 16 qm		2 Gärten =	8 %
bis 24 qm		1 Garten =	4 %
bis 50 qm		6 Gärten =	25 %
bis 100 qm		1 Garten =	4 %
über 100 qm		5 Gärten =	21 %

Davon mit Baugenehmigung bebaute Gärten  
mit einer überbauten Grundstücksfläche

über 24 qm	-	=	0 %
------------	---	---	-----

Gebiet B:

## Überbaute Grundstücksfläche

unbebaut		16 Gärten =	45 %
bis 16 qm		3 Gärten =	8 %
bis 24 qm		3 Gärten =	8 %
bis 50 qm		8 Gärten =	23 %
bis 100 qm		3 Gärten =	8 %
über 100 qm		3 Gärten =	8 %

Davon mit Baugenehmigung bebaute Gärten  
mit einer überbauten Grundstücksfläche

über 24 qm	3 Gärten =	8 %
------------	------------	-----

Gebiet C

Überbaute Grundstücksfläche

unbebaut		14 Gärten =	48 %
bis 16 qm		- =	0 %
bis 24 qm		- =	0 %
bis 50 qm		4 Gärten =	14 %
bis 100 qm		5 Gärten =	17 %
über 100 qm		6 Gärten =	21 %
Davon mit Baugenehmigung bebaute Gärten			
mit einer überbauten Grundstücksfläche			
über 24 qm		2 Gärten =	7 %

Gebiet D

Überbaute Grundstücksfläche

unbebaut		22 Gärten =	51 %
bis 16 qm		6 Gärten =	14 %
bis 24 qm		8 Gärten =	18 %
bis 50 qm		3 Gärten =	7 %
bis 100 qm		2 Gärten =	5 %
über 100 qm		2 Gärten =	5 %
Davon mit Baugenehmigung bebaute Gärten			
mit einer überbauten Grundstücksfläche			
über 24 qm		- =	0 %

Zusammenfassung Gebiete A, B, C und D

überbaute Grundstücksfläche			
weniger als 24 qm		84 Gärten =	64 %
überbaute Grundstücksfläche			
über 24 qm ohne Baugenehmigung		43 Gärten =	32 %
überbaute Grundstücksfläche			
über 24 qm mit Baugenehmigung		5 Gärten =	4 %