



Kartenmaßstab ca. 1: 8 000, Kartengrundlage DGK 5  
Maßstab 1: 5 000,  
Vervielfältigung durch Katasteramt Hildesheim gestattet

## ORTSCHAFT SCHELLERTEN

GEMEINDE SCHELLERTEN

LANDKREIS HILDESHEIM

BEGLAUBIGUNGSVERMERK  
Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Schellerten, den 11.08.2009

GEMEINDE SCHELLERTEN  
Der Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN NR. 10-10 "SCHELLERTEN-WEST" 1. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

**B E G R Ü N D U N G**

Stand: Inkrafttreten

A B S C H R I F T

(Axel Witte)



## **Teil I: Städtebauliche Begründung**

### **1.0 Planerische Ausgangslage, Änderungserfordernis, allgemeine Zielsetzungen**

1.1 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-10 in den Jahren 2004/2005 hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, den zentralen Ort Schellerten an seiner Westseite für neue Wohnungsbauvorhaben zu erweitern. Weil in der Versorgungsstruktur der Gemeinde ein "zentraler Baustein" fehlte, der in der Lage ist, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs landfruchtig zu sichern, wurde in dem Bebauungsplan auch eine Fläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Der Einkaufsmarkt ist mittlerweile errichtet und seit 2006 in Betrieb. Die Wohnungsbauflächen befinden sich zur Zeit noch im Ausbau. Ein Teilausbau ist realisiert.

1.2 Auch auf dem Flurstücks 19/43 wurde mittlerweile ein Wohngebäude errichtet. Es wurde nach der baulichen Realisierung dieses Gebäudes aufsichtsbehördlich festgestellt, dass die im Bebauungsplan vorgegebene Baugrenze nicht eingehalten wurde; die Abweichung beträgt rd. 2 m. Mit einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-10 sollen diese im Ausbau festgestellte Abweichungen mit Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang gebracht werden.

Sofern eine Anpassung der zur Zeit geltenden Festsetzungen (s. Anlage 1 im Anhang zur Begründung, Teil II) an die vollzogene Bebauung nicht erfolgen würde, wäre die Grundeigentümerin gezwungen, das betreffende Gebäude durch einen Teilabbruch auf die zur Zeit festgelegte Baugrenze zu verringern.

Dieses erscheint bei Abwägung der geschaffenen Werte mit dem durch den baulichen Vollzug eingetretenen städtebaulichen Nachteil unverhältnismäßig und unangemessen.

Dadurch, dass die Abweichung als nicht so gravierend eingeschätzt werden kann, lässt sie sich im Hinblick auf die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung als noch vertretbar bezeichnen.

Die Gemeinde erkennt vor dem Hintergrund dieser Zusammenhänge ein öffentliches Erfordernis, planerisch zu handeln.

Weil die westlich und östlich benachbart gelegenen Flurstücke gleiche Lagebedingungen aufweisen, werden sie in die Änderung einbezogen und erhalten entsprechende Baugrenzbedingungen.

Nachteile werden für die Umgebung durch diese geringfügige Änderung nicht erwartet.

### **2.0 Erläuterungen zu den Festsetzungen der 1. (vereinfachten) Änderung**

Bis auf die Verringerung des Abstands der Baugrenze von 5 m auf 3 m zur Straßenbegrenzungslinie (der "Hermann-Ohlms-Straße") und geringer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche bleiben die bisher vorhandenen Festsetzungen auf dem einbezogenen Flurstücken nahezu unverändert.

Demnach ergeben sich weiterhin als Art und Maß der baulichen Nutzung sowie als Bauweise:

Art der Nutzung:                      Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zahl der Vollgeschosse I  
Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschossflächenzahl GFZ 0,4  
Bauweise ED, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Durch die Einflüsse der umgebenden Verkehrswege der Bahnlinie Hildesheim-Braunschweig sowie der Bundesstraße 1 wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans festgestellt, dass der Planbereich durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Dieses betrifft die in die 1. Änderung einbezogenen Flächen.

Für allgemeine Wohngebiete (WA) muß sichergestellt werden, dass ein dem Wohnen entsprechender Anspruch auf Ruhe erfüllt wird. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch unterschiedliche Lärmquellen vorbelastet.

Um eine Verträglichkeit des Wohngebietes mit seiner Umgebung sicherzustellen und Maßnahmen des Schallschutzes zu bestimmen, wurde für das Gebiet des Bebauungsplanes ein Schallgutachten durch den TÜV Nord Umweltschutz (Schall- und Schwingungstechnik) erstellt. Hierin sind die Belastungen betrachtet worden, die durch den Straßenverkehr auf der B1, Schienenverkehr auf der Bahnlinie Hildesheim-Braunschweig und durch den nördlich liegenden Schießstand auf das Gebiet von außen einwirken, sowie die Belastungen, die innerhalb des Gebietes durch den Betriebslärm des Einkaufsmarktes zu erwarten sind. Das Gutachten liegt in der Gemeinde vor und kann dort eingesehen werden. Sachverhalte aus dem Gutachten enthält Punkt 3.0 dieser Begründung.

Im Änderungsbereich sind die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") in Anwendung zu bringen. Die textliche Festsetzung Nr. 2 (im Ur-Plan Nr. 17) gilt inhaltlich weiterhin.

Des weiteren haben die textliche Festsetzungen der nachfolgend aufgezählten Sachverhalte wie bisher Eingang in die 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans gefunden:

- Bepflanzung der Wohngrundstücke (als textliche Festsetzung 1, bisher im Bebauungsplan textliche Festsetzung Nr. 16); es ist ein grünordnerischer Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter, die sich mit der Bebauung einstellen
- Belagsarten zu Grundstückszufahrten und privaten Stellplätzen (als textliche Festsetzung Nr. 3, bisher textliche Festsetzung Nr. 18); auch diese Maßnahme dient der Verminderung von Beeinträchtigungen, die sich mit der Bebauung einstellen
- Anzahl und Breite der Grundstückszufahrten (als textliche Festsetzung Nr. 4, bisher textliche Festsetzung Nr. 19); diese Festsetzung dient dazu, die Umsetzung von Bepflanzungen und Anlage von öffentlichen Parkplätzen sicherzustellen. Eine unregelmäßige Anzahl mehrerer Grundstückseinfahrten könnte die Umsetzung erforderlicher Parkplätze und Bepflanzungen erheblich einschränken
- Mindestabstände baulicher Anlagen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen (als textliche Festsetzung Nr. 5, bisher textliche Festsetzung Nr. 20), damit soll Sichtbehinderungen durch unmittelbar am Straßenraum errichteter Anlagen entgegengewirkt werden

### 3.0 Einwirkung von Verkehrslärm - Straße und Schiene

Für den Schienenverkehr wurde der Zustand nach Ausbau der Strecke "Hildesheim-Groß Gleidingen" mit einem Emissionspegel von tagsüber 70,3 dB(A) und nachts von 73,9 dB(A) angesetzt. Der Kfz-Verkehr auf der B 1 wurde auf Grundlage der Verkehrszählung von 2000 an der Zählstelle Nr. 410 zwischen Bettmar und Kemme (DTV = 6194 Kfz/24 h) mit einer Steigerung von 10 % für Pkw und 20 % für Lkw auf das Jahr 2015 hochgerechnet.

Für Allgemeine Wohngebiete liegt der schalltechnische Orientierungswert (gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) tagsüber bei 55 dB(A), nachts bei 45 dB(A).

Daraus ergibt sich, dass tagsüber im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes die Grenzwerte überschritten werden, in unmittelbarer Umgebung der Straße um 15 dB(A), dann zur Mitte des Gebietes hin um 5 dB(A). Nachts werden die Werte im Bereich der Bundesstraße um 10 - 20 dB(A), im südlich anschließenden Teilbereich um 5 - 10 dB(A) höher liegen als der schalltechnische Orientierungswert.

Diese Einflüsse können durch aktiven Schallschutz mit der Anlage eines Lärmschutzwalles gemindert werden. Durch das Gutachten wurde deshalb die Schalleinwirkung überprüft, die bei Anlage eines 4,00 m hohen Lärmschutzwalles verbleibt. Dafür wurden einerseits die Werte in Höhe der Freibereiche (2,0 m), und andererseits die Werte in Höhe des 1. Obergeschosses (5,80 m) einer zukünftigen Bebauung überprüft.

Es wurde festgestellt, dass tagsüber in Höhe der Freibereiche (2,0 m) der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird. Nachts wird er um 5 - 10 dB(A) überschritten. In Höhe des 1. Obergeschosses (5,80 m) wird tagsüber der Orientierungswert um 5-10 dB(A) auf den nördlichen Teilen der unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall liegenden Grundstücke überschritten. In etwa bis zur zweiten Bebauungsreihe wird der Orientierungswert um 5 dB(A) überschritten. Nachts liegt der Wert im Bereich hinter dem Lärmschutzwall um 10-15 dB(A) über dem Orientierungswert, im übrigen Bereich des Baugebietes um 5 - 10 dB(A) darüber.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass, insbesondere für den erhöhten Ruhebedarf während der Nachtzeit, im gesamten Plangebiet Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude durchzuführen sind, durch die die genannten Einwirkungen aufgefangen werden.

Das Gutachten gibt hierfür Empfehlungen, die als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Zum Schutz der Nachtruhe sind Schlafräume mit schalldämmenden Zuluftelementen zu versehen. Über die Grundrißgestaltung kann auf die Schallbelastung Einfluß genommen werden, indem z.B. die schallempfindlichen Räume, wie Schlaf- oder Kinderzimmer, auf der Südseite angeordnet werden.

Eine Belüftung der Schlafräume sollte von der der Bundesstraße 1 abgewandten Seite erfolgen.

Durch die unterschiedlichen Schallwerte im Gebiet des Bebauungsplanes ist im nördlichen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes ein höheres Schalldämmmaß einzuhalten. Die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. Im "Allgemeinen Wohngebiet" mit der Bezeichnung **(WA)\*** sind für die Aussenbauteile, insbesondere für die Fenster, ein Schalldämmmaß von erf.R`w,res von mindestens **35 dB** erforderlich. Das gleiche Schalldämmmaß muß bei einem möglichen Dachgeschossausbau für die Dachkonstruktion eingehalten werden.

An den Gebäudesüdseiten liegende Fenster und Aussenbauteile sind von den genannten Festsetzungen wegen geringerer Geräuscheinflüsse ausgenommen.

#### **4.0 Planverfahren**

Weil sich die Grundzüge der Planung durch diese geplante Erweiterung nicht ändern werden, können Verfahrensvereinfachungen für ein verkürztes Aufstellungsverfahren in Anspruch genommen werden. Das sonst übliche zweistufige Beteiligungsverfahren darf in diesem Fall zu einem einstufigen Beteiligungsverfahren reduziert werden. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sieht die Gemeinde demzufolge ab.

Es wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einmal beteiligt. Die Bürger werden im Rahmen einer öffentlichen Auslegung an der Planung beteiligt.

Als weitere Voraussetzung wird eingehalten, dass diese Änderung kein Vorhaben beinhaltet, das zu einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet und auch keine Anhaltspunkte hat, die die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter beeinträchtigen könnten.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Eine Umweltprüfung ist für vereinfacht geführte Planungsvorhaben gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

#### **5.0 Stellungnahmen**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.02.2009 bis 20.03.2009. Beiträge der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Die Beteiligung ausgesuchter, betroffener Behörden (Katasteramt, Landkreis Hildesheim, Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr) erfolgte parallel zur Auslegung.

Während dieser Zeit wurden von der Planung betroffene Fachbehörden beteiligt. Abwägungsbeachtliche Stellungnahmen liegen nicht vor. Der Landkreis Hildesheim gibt folgende Hinweise bekannt, die zur Kenntnis zu nehmen sind:

- Anpflanzungen sollten aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht nicht sichtbehindernd angelegt werden
- für die Löschwasserversorgung gilt weiterhin die zum Brandschutz des Bebauungsplans mit Datum vom 21.10.2004 abgegebene Stellungnahme
- in der Begründung zur Änderung sind die zu textlichen Festsetzungen unter Ziffern 6 und 7 angegebenen Beiträge zu streichen, weil sie im Bebauungsplan nicht enthalten sind.

## **Teil II: Anhang**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung







## **Verfahrensvermerke**

---

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-10, 1.(vereinfachte) Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 10-10, 1.(vereinfachte) Änderung, wurde ausgearbeitet vom  
Planungsbüro SRL Weber  
Spinozastraße 1  
30625 Hannover

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2008 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-10, 1.(vereinfachte) Änderung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-10, 1.(vereinfachte) Änderung einschließlich der Begründung haben vom 20.02.2009 bis einschließlich 20.03.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.2009 den Bebauungsplan Nr. 10-10, 1.(vereinfachte) Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10-10, 1.(vereinfachte) Änderung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.0.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 29 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 10-10, 1.(vereinfachte) Änderung ist damit am 15.0.2009 rechtsverbindlich geworden.

---

Schellerten, den 15.07.2009

Siegel

gez. Axel Witte  
Bürgermeister