



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OS 127 „THEODOR-STORM-STRASSE“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Bei dieser Bebauungsplanänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unverändert. Lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl werden verändert. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Demzufolge wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im nördlichen Bereich der Ortschaft Ochtersum, an der Straßenecke zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Theodor-Storm-Straße und Paul-Keller-Straße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Bei dem Grundstück im Planänderungsbereich handelt es sich um ein ehemaliges Tankstellengrundstück, das derzeit brach liegt. In der Nachbarschaft befindet sich überwiegend Wohnnutzung. Auf dem südlichen Nachbargrundstück gibt es einen Lebensmitteldiscountmarkt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche im Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in privatem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die Bebauungsplanänderung bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel und Zweck dieser Planänderung ist es, die Festsetzungen für das Eckgrundstück zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Theodor-Storm-Straße und Paul-Keller-Straße so zu erweitern, dass anstatt der vorherigen eingeschossigen Tankstellenbebauung eine mehrgeschossige Wohnbebauung in Anpassung an die Bebauung der näheren Umgebung möglich wird.

3 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet aus der rechtsverbindlichen Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung schon feststand, dass auf dem Eckgrundstück eine Tankstelle errichtet werden soll, wurde nur ein Vollgeschoss festgesetzt. Um nun eine Anpassung an die viergeschossige Bebauung an der Paul-Keller-Straße erreichen zu können, wird dieses Maß auf zwingend vier Vollgeschosse, wie bei den Nachbargrundstücken, heraufgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Der neueren Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem bereits konkret geplanten Vorhaben entsprechend, werden dazu in der textlichen Festsetzung Nr. 2 weitergehende Regelungen getroffen. Danach darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann eine Überschreitung um weitere 50 % zugelassen werden, um damit eine gut befahrbare Tiefgarage ermöglichen zu können.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse auf 1,6 heraufgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Urfassung des Bebauungsplans wurde keine Bauweise festgesetzt. Der bestehenden Situation entsprechend wird nun offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen und nicht durch Baulinien bestimmt, da das Baufeld mit 15 m Tiefe ohnehin so stark begrenzt ist, dass ein künftiger Baukörper aus städtebaulicher Sicht schon hinreichend fixiert ist.

Um Auflockerungen der Fassade genehmigen zu können, die der Bauherr beabsichtigt und die sich in gestalterischer Hinsicht positiv auswirken können, wird eine Ausnahmeregelung in die Planänderung aufgenommen. Danach kann an der südlichen Baugrenze im 2. und 3. Obergeschoss ausnahmsweise ein Vortreten um bis zu 1 m auf höchstens 15 % der Gebäudelänge zugelassen werden. Und auf der Ostseite kann ausnahmsweise ein Vortreten in allen Geschossen um bis zu 0,5 m auf höchstens 30 % der Gebäudelänge zugelassen werden (textliche Festsetzung Ziffer 3).

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 4). Damit wird eine offenere Gestaltung der Flächen, welche an den öffentlichen Raum angrenzen, erzielt und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes vorgebeugt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für eine zeitgerechte und angemessene Anpassung an den bisherigen Bestand der näheren Umgebung von Bedeutung sind.

3.5.1 Dachformen

Als Dachform werden in Anpassung an den baulichen Bestand ausschließlich Flachdächer zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1).

3.5.2 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 16 m. Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante der Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. Für Aufzughäuser werden Überschreitungen um bis zu 2,00 m ausnahmsweise zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

3.5.3 Staffelgeschoss

Ein Geschoss oberhalb des 3. Obergeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig um mindestens 1,20 m hinter die Außenwandfläche des 3. Obergeschosses zurücktreten müssen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3).

3.5.4 Dachmaterialien

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden ausschließlich begrünte Dachoberflächen zugelassen. Demgemäß ist die Begrünung als vegetativ zu verstehen, wobei eine extensive Begrünung, wie z. B. mit Sedumarten, dem Sinn der Vorschrift nach ausreichend ist. Ausgenommen werden Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4).

3.5.5 Fassadengestaltung

Um einen Bezug zu der etwa 200 m südlich in Realisierung befindlichen Neubebauung an der Kurt-Schumacher-Straße herstellen zu können, wird vorgeschrieben, dass Fassaden in einem ausgeglichenen Verhältnis als Putzflächen in den Tönen weiß bis hellgrau und mit roten, rotbraunen oder rotblaubunten Klinkersteinen zu gestalten sind. Die vorgegebenen Materialien dürfen dabei höchstens 60 % und müssen mindestens 40 % der Fassadenfläche einnehmen. Glasflächen sind bei der Ermittlung der Flächenanteile nicht mit zu berücksichtigen.

sichtigen. Als Beurteilungsgrundlagen für die Putzflächen, dienen die im Farbreister RAL 850 HR festgelegten Farben: RAL 9010 (reinweiß), RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9002 (grauweiß) und RAL 7035 (lichtgrau). Die Farbe der Klinker muss der aus Ton gebrannter Steine entsprechen.

3.5.6 Geländeänderungen

Das Ziel, ein homogenes Baugebiet zu schaffen, könnte dadurch unterlaufen werden, dass durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschoss höheren Hauses entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

3.5.7 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. 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 vermeiden zu können, wird für über 0,8 m hohe, sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind (örtliche Bauvorschrift Ziffer 7).

3.5.8 Antennen

Insbesondere Parabolantennen können als weithin sichtbare fremde Elemente das Orts- und Landschaftsbild stören. Durch den grundsätzlichen Ausschluss solcher Antennen oberhalb der Dachkanten soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermieden werden. Es wird daher festgelegt, dass Parabolantennen nicht höher angebracht werden dürfen, als bis zu 1 m unterhalb der obersten Attika. Parabolantennen werden auch auf Flachdächern zugelassen, wenn sie bis auf mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,70 m hinter der Attika verdeckt bleiben (örtliche Bauvorschrift Ziffer 8).

Weiterhin sind zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes Parabolantennen in der Farbgebung dem Gebäudeteil anzupassen, in dessen Höhe sie angebracht sind. Bei einer Anbringung der Antennen mindestens 1 m unterhalb der Dachkanten ist erfahrungsgemäß der Empfang der Satellitenprogramme einwandfrei möglich. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

Bisher gab es lediglich Probleme bei Amateur-Funkantennen, die nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewusst durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

3.5.9 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist,

um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.6 Erschließung

Das Grundstück im Planänderungsbereich ist voll erschlossen.

Die privaten Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur NBauO entsprechenden Anzahl auf dem Baugrundstück herzustellen.

3.7 Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist (textliche Festsetzung Ziffer 5).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die bisher im Planänderungsbereich noch gültige Urfassung des Bebauungsplans wurde am 06.04.1970 rechtsverbindlich, womit hier bisher die Baunutzungsverordnung von 1968 galt, bei der noch die vollständige Versiegelung eines Baugrundstücks planungsrechtlich zulässig war. Mit der künftigen Grundflächenzahl von 0,4 auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 und der Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 2 ist dagegen nur noch ein Versiegelungsgrad von 80 % zulässig, wobei 20 % davon nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gelten, die oberseits zu begrünen sind, womit letztlich 40 % der Grundstücksfläche grün bleiben.

5. Altlasten

Nach dem Rückbau der ehemaligen Tankstelle auf dem Grundstück Paul-Keller-Straße 1 wird das Grundstück nicht mehr im Altlastenkataster der Stadt Hildesheim geführt. Es liegen aber noch punktuell Schadstoffbelastungen im Boden vor, insbesondere in Tiefen unterhalb von 3 m, die aus bodenschutzrechtlicher Sicht jedoch nicht saniert werden müssen. Allerdings sind abfallrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Bei Tiefbauarbeiten, z. B. für Tiefgaragen, können ggf. erhöhte Entsorgungskosten anfallen.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt zudem im Randbereich der Altablagerung Nr. 29 „Hinter dem Domfriedhof“. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die mit Hausmüll verfüllt wurde. Die genaue Abgrenzung dieser Altablagerung ist nicht bekannt. Allerdings geht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Gefahr für die geplante Nutzung auf dem Grundstück aus. Es können jedoch ggf. erhöhte Entsorgungskosten für die Beseitigung des anfallenden Bodenaushubs anfallen.

Aufgrund der oben dargestellten Sachverhalte ist die untere Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beteiligen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	22.05.2013
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	22.09.2014 -27.10.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.10.2014 -06.11.2014

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht der Stadt Hildesheim.

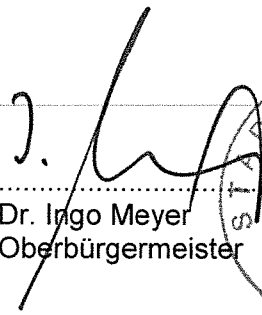
Hildesheim, den 20.11.2014

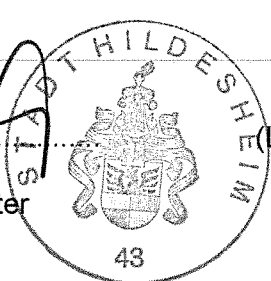
Im Auftrage


Kraaz

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.12.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans OS 127 „Theodoer-Sturm-Straße“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 16.12.2014


Dr. Ingo Meyer
Oberbürgermeister

 (L.S.)

Anlage zur Begründung

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBBÄUME

Mittelgroße heimische Laubbäume:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |

Große heimische Laubbäume:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |