

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OS 280 "LINDHOLZ" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Ochtersum im Baugebiet "Lindholz" am Ortsausgang an der Kurt-Schumacher-Str.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Planänderungsbereich liegen derzeit brach. Die nördlich und östlich gelegenen Nachbargrundstücke sind weitestgehend bebaut. Der Lärmschutzwall und der Spielplatz südlich des Änderungsbereichs sind bereits hergestellt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planänderungsbereich sind Eigentum der Gesellschaft, die das Baugebiet "Lindholz" entwickelt.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Planänderung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Art der Nutzung als Wohngebiet unverändert bleibt, bleibt der Bebauungsplan auch mit dieser Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

In der 2. Änderung des Bebauungsplans waren im Geltungsbereich dieser Planänderung überbaubare Grundstücksflächen für Gartenhof- und Kettenhäuser festgesetzt. Für diese speziellen Bauformen fanden sich jedoch nicht genügend Interessenten. Da aber weiterhin großes Interesse an Einfamilienhausgrundstücken besteht, sollen nun mit dieser Bebauungsplanänderung freistehende Einfamilienhäuser auf entsprechend parzellierten Grundstücken ermöglicht werden.

3. Planinhalt

3.1. Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zur Sicherung eines überwiegenden Wohncharakters werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziff. 1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen der benachbarten Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an einer bedarfsgerechten Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Naturschutzes im Hinblick auf den Versiegelungsgrad.

Unter Beachtung der umweltschützenden Belange wird zum schonenden Umgang mit dem Boden der Grad der Versiegelung durch befestigte Flächen und Nebenanlagen abweichend von den Regelvorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO halbiert. Zugleich wird festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt werden, auf die GRZ nicht angerechnet werden (textliche Festsetzung Ziff. 2).

Um den städtebaulich gewünschten Charakter als Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Ziel des Bebauungsplans ist es, hochwertiges Wohnen in Form von freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise zu ermöglichen. Demgemäß werden durch Bauweise und Baugrenzen Grundstrukturen definiert, die auch eine gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt in der Regel 3 m. Größere Abstände sind an den Stellen vorgesehen, an denen private Freiflächen entstehen sollen.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen 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 Regelung sind auch die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten (textl. Festsetzung Ziff. 4). 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. Die Zulässigkeit eines Mindestabstandes von 2 m an Seiten- und Rückwänden von Garagen ist mit der Verpflichtung verbunden, die Abstandsflächen mit immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 cbm Rauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen. 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 hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.5.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4 m und bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen 7 m (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1).

Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung.

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 Gebäudes entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 Satz 3). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck einer höheren Außenwand entsteht.

3.5.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es er

forderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 9 m bzw. 12 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

3.5.3 Drempel

Drempel ermöglichen einen geräumigeren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden, wird die zulässige Drempelhöhe auf 60 cm begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3). Da die Drempelhöhe an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschossrohfußbodens und der Unterseite der Dachsparren zu messen ist, ergibt sich konstruktionsbedingt je nach Stärke der Außenwand eine innere Ausbauhöhe des Drempels von gut 80 - 90 cm. Dieses Maß ist ausreichend, um auch im Dachgeschoss bedarfsgerecht und wirtschaftlich Wohnraum schaffen zu können.

3.5.4 Dachform und Dachneigung

In den angrenzenden bebauten Gebieten sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Als Dachform werden daher der vorhandenen Struktur entsprechend ausschließlich geneigte Dächer mit Ausnahme von Pultdächern zugelassen.

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft vermieden werden soll. Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 30°-42° festgeschrieben.

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und Gründächer sich auf das Kleinklima und auf die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude beispielsweise auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen, wenn diese begrünt sind.

Nebenanlagen mit bis zu 15 cbm Rauminhalt sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein genehmigungsfrei. Da solche Nebenanlagen auch in der Regel nicht sehr auffällig sind, wird die Dachform für diese freigestellt.

3.5.5 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden der regionaltypischen Bauweise entsprechend naturrote, nicht glänzende Tondachpfannen oder dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 1). Für das gesamte Baugebiet Lindholz und auch das angrenzende Baugebiet Mittelfeld wurden rote Dächer vorgeschrieben und verwirklicht. Zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild ist es geboten, hieran festzuhalten.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziffer 5 Satz 2 werden im Sinne des Umweltschutzes Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dachabdeckung in der Regel nicht störend, sondern eher auflockernd wirken und um den Bau von Wintergärten nicht zu erschweren,

werden auch gläserne Teile der Dachabdeckung ausdrücklich zugelassen. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, wird für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

Für Garagen und größere Nebenanlagen werden auch begrünte Dächer zugelassen, da Störungen des Orts- und Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind und Gründächer aus ökologischer Sicht zu befürworten sind.

3.5.6 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 60 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6 Satz 1). Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortsgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, dass eine möglichst ruhige Dachlandschaft entsteht.

3.5.7 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer 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.

3.5.8 Antennen

Insbesondere Parabolantennen können als weithin sichtbare fremde Elemente das Ortsbild stören.

Durch den Ausschluss solcher Antennen oberhalb des Firstes soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermieden werden. Weiterhin sind zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes Parabolantennen in ihrer Farbgebung dem Gebäudeteil anzupassen, in dessen Höhe sie angebracht sind. Bei einer Anbringung der Antennen mit einem Abstand von mindestens 1,50 m von Dachfirst 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 hier in der Tat nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen über

ragen. Solche Antennen werden daher bewusst durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

3.5.9 Stellplätze und Zufahrten

Um den Grad der Bodenversiegelung zu begrenzen, sind Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten von Stellplätzen, Garagen und Carports wasserdurchlässig zu befestigen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 9).

3.5.10 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 10), 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

Die Bauflächen im Planänderungsbereich sind durch die bereits festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen schon teilweise erschlossen. Zur inneren Erschließung der nördlichen Teilfläche wird ein ringförmiger Wohnweg mit ca. 150 m Länge vorgesehen. Zur Erschließung der vorgesehenen Bebauung im südlichen Teil des Planänderungsbereichs wird der befahrbare Wohnweg mit einer Breite von 5,50 m um ca. 100 m nach Südosten verlängert.

Da an den Haupteerschließungsstraßen Fußwege vorhanden sind, werden hier im Sinne der Verkehrssicherheit Zufahrtsverbote festgesetzt, soweit auf eine direkte Zufahrt verzichtet werden kann.

Öffentliche Parkplätze sind an der Straße "Sohldfeld" vorhanden. Zusätzlich werden im Planänderungsbereich 11 senkrecht zur Fahrbahn angeordnete Parkplätze eingerichtet. Darüber hinaus ergeben sich in den befahrbaren Wohnwegen von 5,50 m Breite Parkmöglichkeiten an den Stellen, an denen keine Grundstückszufahrten versperrt werden. Der Anteil der öffentlichen Parkplätze wird damit bei mehr als 1/3 der Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten liegen. Dieses Maß liegt also sogar noch über dem Höchstwert gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und berücksichtigt damit den gewachsenen Motorisierungsgrad der Bevölkerung.

Private Einstellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI), die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert.

Gemäß dem Gutachten von Prof. Dr. Billib, Febr. 1993, S. 4, 2. Abs., sollte im Gebiet der Stadt Hildesheim mit Ausnahme der Innerste eine Oberflächenversickerung nicht praktiziert werden. Das Niederschlagswasser soll daher getrennt vom Schmutzwasser über den nächstliegenden Vorfluter der Innerste zugeführt werden. Um dabei sicherstellen zu können, dass aus dem Plangebiet nicht mehr Regenwasser als vor

der Bebauung abgeführt wird, ist an der Konrad-Adenauer-Str. bereits ein Regenwasserrückhaltebecken gebaut worden, das ausreichend dimensioniert ist und auch das Niederschlagswasser aus dem Planänderungsbereich zurückhalten wird.

Das Schmutzwasser wird der zentralen Schmutzwasserkanalisation zugeleitet. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen aus dem geplanten Baugebiet ausreichend reinigen.

3.7 Spielplätze

Der bereits hergestellte öffentliche Kinderspielplatz am südwestlichen Rand des Planänderungsbereichs kann von allen künftigen Wohngrundstücken auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden. Auch hinsichtlich der Größe des Spielplatzes und dem Verhältnis zu der zulässigen Geschossfläche im Planänderungsbereich werden die Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze erfüllt.

3.8 Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen und einen notwendigen Teil des Ausgleichs für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden, wie schon in der Urfassung des Bebauungsplans, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Innerhalb der Baugebiete werden die anzupflanzenden Bäume nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Eigentümer nicht einzuschränken. In diesem Sinne wird über eine rein textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Demgemäß ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textliche Festsetzung Ziff. 5, Satz 1).

An den Stellen, wo Bäume zur Auflockerung und Gliederung öffentlicher Parkierungsflächen oder Platzflächen gepflanzt werden sollen, werden sie mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt. An diesen Stellen sind heimische, standortgerechte, hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen (textliche Festsetzung Ziff. 5, Satz 2).

Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahmen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziff. 5, Satz 3).

Um ein artgerechtes Wachstum dieser Bäume gewährleisten zu können und damit auch den gewünschten Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt sicherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass im Stammbereich der anzupflanzenden Bäume mindestens 9 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen (textliche Festsetzung Ziff. 5, Satz 4).

3.9 Immissionsschutz

Das Baugebiet steht unter dem Einfluß des Verkehrslärms von der Kurt-Schumacher-Str. und der kommunalen Entlastungsstraße. Zur kommunalen Entlastungsstraße hin, wurde bereits ein Lärmschutzwall errichtet. Im übrigen wird hierzu auf die Ausführungen in der Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans OS 280 "Lindholz" hingewiesen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden in diesem Änderungsbereich nicht umfangreicher sein, als sie nach der Urfassung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits möglich gewesen wären.

Lediglich der neue Wohnweg im nördlichen Teilbereich sowie die Verlängerung des Wohnwegs im südlichen Abschnitt führen zu einer Vergrößerung des Anteils an öffentlicher Verkehrsfläche und damit zunächst zu einem größeren Anteil an versiegelter Fläche. Durch die Verringerung der Grundflächenzahlen von 0,4 auf 0,35 bzw. von 0,4 auf 0,2 wird aber der höhere Versiegelungsgrad im öffentlichen Bereich wieder ausgeglichen. Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von hochwüchsigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt ein weiterer Ausgleich.

Insgesamt wird der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt im Planänderungsbereich nicht intensiver sein, als er bereits nach den Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans möglich gewesen wäre. Da in der Urfassung des Bebauungsplans eine hundertprozentige Kompensation der Eingriffe berücksichtigt wurde und sich hieran insgesamt nichts ändert, wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung auf Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

5. Altlasten

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

6. Finanzielle Auswirkungen

Über einen Erschließungsvertrag wird sichergestellt, dass die Erschließungsanlagen im Planbereich von dem Entwicklungsträger endgültig hergestellt werden und danach kostenfrei in das Eigentum der Stadt Hildesheim übergehen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

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

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 15.05.2002

Im Auftrage

(Pülz)

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

Hildesheim, den

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor