

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HT 297
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HT 297
"AM LINNENKAMP"**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich liegt allseitig von Bebauung umschlossen im nördlichen Gebiet des Hildesheimer Stadtteiles Himmelsthür.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Westen durch den Dehnenweg,
im Süden durch den Linnenkamp,
im Osten durch von-Ketteler-Straße,
sowie im Norden durch die rückwärtige, einheitliche Gartenfluchtlinie der Wohnbebauung Bergäcker.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Entstehung der vorhandenen Gebäude reicht von der Zeit vor dem ersten Weltkrieg bis heute. Die Siedlungsstruktur ist durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt, die in Form einer Randbebauung das vorwiegend gärtnerisch genutzte Blockinnere umschließt. Die Nachbarschaft ist ebenfalls von Wohnnutzungen geprägt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im gesamten Änderungsbereich stehen in privatem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet, wie die angrenzenden Bereiche, sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne HT 208 „Am Osterberg/Auf den Steinen“ (1963) und HT 225 „Wasseräcker“ (1979) setzen Randbebauungen in ca. 15-20 m Tiefe entlang der Straßen Linnenkamp, Am Osterberg und Dehnenweg fest. Die rückwärtigen Flächen sind hiernach nicht überbaubar und bieten lediglich Platz für gärtnerische Nutzung.

Aus dem Kreise der Anwohner wird der Wunsch geäußert, auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Bebauung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan HT 297 trägt diesem Wunsch Rechnung und ermöglicht die Bebauung des Ringinnern mit 3 bis 4 Einzelhäusern. Eine Verdichtung in vorgesehener Form ist städtebaulich vertretbar.

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen in Form der Nachverdichtung an integrierten Standorten steht mit den Zielsetzungen der Stadt Hildesheim im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung überein. Dies gilt für den Hildesheimer Stadtteil Himmelsthür insbesondere, da hier eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes nur in sehr begrenztem Rahmen möglich ist.

Sowohl aus ökonomischen als auch aus sozialen Gründen ist es deshalb geboten, städtebaulich vertretbare und praktikable Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Dies kollidiert zwar auf den ersten Blick mit den Belangen des Naturschutzes, da die Flächen bisher eine starke Durchgrünung aufweisen. Ein sinnvolles Maß zusätzlicher Bebauung kann hier aber akzeptiert werden, zumal hierdurch andererseits die freie Landschaft geschont werden kann.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht dem derzeitigen und zukünftig gewünschten Gebietscharakter des Planbereiches. Der Rechtsmodus der allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 BauNVO wird mit Einschränkungen übernommen und somit Bestandteil dieses Planes. Einschränkungen bestehen insofern, als die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen werden.

Dieser Ausschluss erfolgt aufgrund der besonderen Sensibilität des zu bebauenden Blockinnenbereiches und des potentiellen Störgrades der ausgeschlossen Nutzungen im Verhältnis zu den sie umgebenden Wohnnutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

- a) Im Bereich Dehnenweg/Linnenkamp (südwestliches Baufenster) werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, so wie sie im Bebauungsplan HT 208 festgesetzt waren, beibehalten. Dieses Maß entspricht etwa der vorhandenen Bebauung und wird deshalb mit diesem Bebauungsplan übernommen.

Wegen der vorherrschenden inhomogenen Grundstückszuschnitte und -größen wurden die vorgenannten Ziffern nicht aufgrund der festgesetzten Baugrenzen errechnet, sondern überschlägig ermittelt. Somit kann die festgesetzte GRZ und auch die GFZ im Einzelfall nicht ausgenutzt werden, da die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche geringer ist, als die zulässige Grundfläche, die sich aus der Grundstücksgröße und der GRZ errechnet.

- b) Im Bereich Von-Ketteler-Straße/Linnenkamp (südöstliches Baufenster) werden die zweigeschossige Bebauung, die GRZ von 0,4 sowie die GFZ von 0,8, so wie sie im Bebauungsplan HT 225 festgesetzt waren, beibehalten. Dieses Maß entspricht etwa der vorhandenen Bebauung und wird ebenfalls mit diesem Bebauungsplan übernommen.

Auch hier wurden wegen der vorherrschenden inhomogenen Grundstückszuschnitte und -größen die vorgenannten Ziffern nicht aufgrund der festgesetzten Baugrenzen errechnet, sondern überschlägig ermittelt.

- c) Für die neu ausgewiesenen, mit nur einem Vollgeschoss bebaubaren Grundstücksflächen wird mit Rücksicht auf die Nähe der umliegenden Bebauung, der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts einer starken Durchgrünung in Form von Gartennutzungen sowie allgemein der Wahrung baulicher Abstände, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Anzahl der Vollgeschosse und GFZ beruhen hier auf dem Ziel einer homogenen Einfügung der neu entstehenden Baukörper in den Umgebungsbereich, da der Innenbereich des Blocks teilweise eine wesentlich höhere natürliche Geländeoberfläche aufweist, als die vorhandene Randbebauung. Somit kann ein einheitliches Höhenniveau der Gebäudeoberkanten erreicht werden.

Bei der Errechnung der GFZ sind gemäß textlicher Festsetzung die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass nicht durch Kellergeschosse, Zwischengeschosse oder Dachgeschosse eine wesentlich höhere bauliche Dichte entsteht, als hier beabsichtigt und angemessen ist.

Um die Zahl der Wohneinheiten in dem neu geschaffenen Baufenster in Grenzen halten zu können, sollen hier nach Möglichkeit nur Einfamilienhäuser gebaut werden. Einliegerwohnungen für Kinder oder Eltern sollen dennoch möglich sein. Daher wird für den bisher unbebauten Teil des Plangebietes die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die künftige Bebauung im Blockinnern wird offene Bauweise festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“, soll eine behutsame wie städtebaulich verträgliche Einfügung weiterer Baukörper in den sensiblen Bestandsbereich gewährleistet werden, da jede andere Hausform geeignet wäre, die Gesamtsituation zwischen Blockinnern und Blockrand erheblich zu beeinträchtigen. Gebietstypische und –unverträgliche Anreihungen von Wohnhäusern werden somit verhindert. Bei sehr schmalen Grundstücken müssten aneinander angrenzende Flächen zu neuen Grundstücken vereint werden, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

Die zum Teil recht schmalen Grundstücke im Blockrandbereich erfordern in Einzelfällen die gemeinsame Bebauung seitlicher Grundstücksgrenzen. Erhebliche Teile der Randbebauung sind bereits in dieser Bauform entstanden, so dass es ferner angebracht ist, einheitliche Streifen überbaubarer Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen festzusetzen und hierzu angemessene Freihalteflächen zwischen Rand- und Kernbebauung zu belassen. Die nicht immer einheitlichen Abstände zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen nehmen Rücksicht auf den vorhandenen Bestand.

Die Begrenzung der Grundfläche von Nebenanlagen erfolgt, um sicherzustellen, dass nicht zu viele oder zu große Nebenanlagen die begrünten Freiflächen des Baugebietes beeinträchtigen und um den Grad der Bodenversiegelung quantitativ zu begrenzen.

3.4 Örtliche Bauvorschrift

3.4.1 Traufhöhe, Firsthöhe und Drempelhöhe

Aufgrund des Ortsbildschutzes und des Erhaltzieles der Verhältnismäßigkeit von Bestand und neuer Bebauung werden entsprechend der jeweils festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse Traufhöhen- und Firsthöhenmaxima festgesetzt. Diese bewegen sich in einem für die Stadt Hildesheim üblichen Maß von ein- und zweigeschossigen Wohnbauten.

Drempel ermöglichen einen besseren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen, wird die zulässige Drempelhöhe auf maximal 60 cm begrenzt. Um den Drempel jedoch nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, wird ein Dachüberstand vorgeschrieben, der mindestens der halben Drempelhöhe entsprechen muss. Im Maximalfall werden dadurch 30 cm Dachüberstand erreicht, was im Hildesheimer Raum durchaus nicht untypisch ist.

3.4.2 Dachform und Dachneigung

Die Dachlandschaft und somit auch die Dachform stellen ein prägendes Element der Ortsbildes dar. Auch wenn im Laufe der letzten Jahre in der näheren Umgebung von dem Satteldach abweichende Dachformen entstanden sind, so muss es das Ziel sein, den neu entstehenden Kernbereich des Blocks einheitlich und im Einklang mit den bei der Randbebauung vorherrschenden Dachformen zu gestalten. Da sich im Zeitraum der Entstehung des Baugebiets die Dachneigungen dem jeweiligen Zeitgeschmack angepasst haben, tritt hier eine relativ große Spannbreite unterschiedlicher Dachneigungen auf. Aus diesen Gründen werden ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 42° zugelassen.

3.4.3 Dachaufbauten und untergeordnete Dachelemente

Die getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen damit dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können. Weiteres Ziel dieser Regelung ist vor allem die Schaffung bzw. der Erhalt eines homogenen Ortsbildes sowie die Vermeidung von Verunstaltungen. Insbesondere werden hierbei die Symmetrie, die Proportionalität, die Unterordnung bestimmter Bauteile im Verhältnis zum Hauptgebäudekörper, das Verhindern von Blendwirkungen, das Verhindern von Linien- und Bauteilbrechungen sowie ähnliche Gestaltungsziele und -prinzipien angesprochen.

3.4.4 Stellplätze, Garagen und Carports einschließlich ihrer Zufahrten

Um sicherzustellen, dass sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Baugebietes angemessen einfügen, und um den Grad der Bodenversiegelung zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden.

3.4.5 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschriften des § 91 NBauO wird verwiesen, da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift als Tatbestandsmerkmal erforderlich ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Bauvorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Stadtstraßen ausreichend erschlossen. Die im inneren des Baugebiets geplanten Wohnhäuser sind durch private Zuwegungen an die öffentlichen Straßen anzuschließen. Diese Zuwegungen können über entsprechende Grundstücksteilung, Grunddienstbarkeiten oder Baulasten gesichert werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen sind für die zusätzlich ermöglichte Bebauung ausreichend dimensioniert. Die Anschlüsse an diese Leitungen müssen privatrechtlich, ggf. durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten gesichert werden.

3.6 Spielplätze

Das Plangebiet ist im Spielplatzleitplan der Stadt Hildesheim dem Spielplatzbezirk Nr. 56 zugeordnet. Der vorhandene Kinderspielplatz an der Von-Ketteler-Straße ist fußläufig auf einem Weg von weniger als 200 m erreichbar. Den Anforderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze wird damit entsprochen. Im Plangebiet selbst ist die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes daher nicht erforderlich.

3.7 Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets zu erhalten, und um einen Ausgleich für die durch Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt zu gewährleisten, wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Diese Anpflanzungen werden nicht lokalisiert, um die freie Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Eigentümer nicht einzuschränken. In diesem Sinne wird über eine textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ geregelt. Demnach ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Vorhandene Bäume der entsprechenden Art werden auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Plangebiet sind derzeit etwa 30% der Fläche überbaut bzw. durch Stellplätze, Terrassen und ähnliches versiegelt. Die in diesem Gebiet derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne HT 208 „Am Osterberg/Auf den Steinen“ und HT 225 „Wasseräcker“ setzen hier Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 fest. Insofern ergibt sich mit der Festsetzung der Grundflächenzahl keine Erweiterung der baurechtlichen Ausnutzungsmöglichkeiten.

Ungeachtet dessen ist der Eingriff in Natur und Landschaft auch nach der tatsächlich bestehenden Situation zu bewerten. Durch die Neuordnung bzw. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen werden hier Bauvorhaben ermöglicht, die in absehbarer Zeit realisiert werden. Da in dem Teilgebiet kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist, begrenzt sich der Eingriff weithin auf die potentielle Versiegelung von Boden.

Der durch die Planung ermöglichte Neubau von 3 - 4 Wohnhäusern (vermutlich lediglich zwei) erfordert nicht die Durchführung einer qualifizierten Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung. Wenn auch mit der Realisierung dieser Planung zunächst ein Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt, so ist doch absehbar, dass mit diesem Bebauungsplan keine wesentliche Verschlechterung für den Naturschutz eintritt.

Hierüber hinaus dürften sich die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ausgleichend auf den potentiellen Eingriff auswirken.

Da der Eingriff also relativ gering sein wird und im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Flächen für geeignete Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird auf die Festsetzung solcher Maßnahmen verzichtet.

5. Altlasten

Die Grundstücke im Planbereich wurden bisher ausschließlich zu Wohnzwecken und gärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Hildesheim entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung dieses Bebauungsplans.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes sollen keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des öffentlichen Baurechts vorgenommen werden. Bei gegebenenfalls notwendigen privatrechtlichen Regelungen der Eigentümer untereinander (z.B. freiwilliger Landtausch) kann auf Wunsch beratende Hilfestellung durch die Bauverwaltung der Stadt Hildesheim geleistet werden.

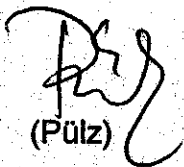
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.04.2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.05.2000 - 29.05.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	06.07.2000 - 14.08.2000
Öffentliche Auslegung und Erörterung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.10.2000 - 03.11.2000

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


Hildesheim, 27.10.2000

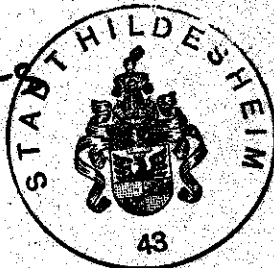
Im Auftrage

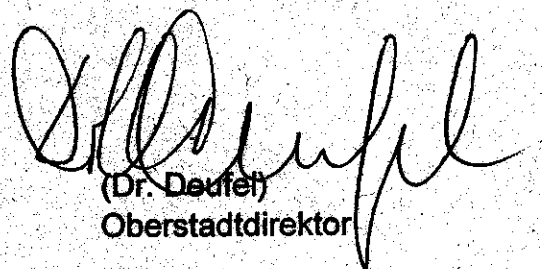

(Pölz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 1. 1. 12. 00 beschlossen.

Hildesheim, 26. 6. 01


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor