

**BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IZ 197 D
MARTIN-BOYKEN-RING**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes IZ 197 D und damit auch auf die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet liegt nordwestlich des Wohngebiets am Hausberggring zwischen den Landesstraßen L 499 und L 491 sowie der Ortsverbindungsstraße Spandauer Weg.

1.2 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist bereits in mehreren Teilbereichen weitestgehend bebaut. Die restlichen Flächen wurden 1992 erschlossen und werden voraussichtlich innerhalb der nächsten 2 Jahre bebaut.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke sind im wesentlichen Privateigentum. Teilweise sind sie noch in der Hand von Baugesellschaften. Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze gehören der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Mit der Festsetzung von Wohngebieten wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Im Bebauungsplan IZ 197 D "Martin-Boyken-Ring", der seit 1980 rechtsverbindlich ist, sind zur Vermeidung städtebaulicher Monostrukturen Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung in räumlicher Mischung festgesetzt worden. Hausgruppen, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser sollten damit nicht in größerer Anzahl an bestimmten Stellen konzentriert werden, sondern vielmehr abwechselnd als unterschiedliche Haustypen eines Einfamilienhausgebietes auftreten. Drei- und viergeschossige Bebauung wurde dagegen in bestimmten Bereichen zusammengefaßt. Ziel dieses Konzeptes war es, die unterschiedlichen Wohnformen im Plangebiet so anzuordnen, daß an den aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Stellen deutliche Schwerpunkte für Geschößwohnungsbau entstehen und in den übrigen Bereichen Einfamilienhäuser gebaut werden.

Für die Bereiche, in denen 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind, wurde in der ursprünglichen Plankonzeption eine Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern mit einer entsprechend geringen Anzahl an Wohnungen auf den Grundstücken zugrunde gelegt. Dementsprechend wurden auch die öffentlichen Verkehrsflächen für eine relativ geringe Zahl an Kraftfahrzeugen dimensioniert.

Da in der Urfassung des Bebauungsplans darauf verzichtet wurde, die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen, ermöglichen die bestehenden Festsetzungen auch Geschößwohnungsbau und damit auf den Baugrundstücken die bis zu 5-fache Anzahl an Wohnungen. Aufgrund der drastischen Veränderung auf dem Wohnungsmarkt, die Ende 1989 eingesetzt hat, würde heute vermehrt von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Damit käme es zu einer städtebaulichen Dichte, für die das Erschließungssystem nicht konzipiert ist. Auf den privaten Grundstücken verbliebene Grün- und Freiflächen werden durch ausgedehnte Anlagen für erforderliche Stellplätze bzw. Garagen zunehmend in Anspruch genommen. Sowohl auf den betroffenen als auch auf den benachbarten Grundstücken, die oft auch mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind, führt dies zwangsläufig zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität.

Um diese Entwicklung, die städtebaulich nicht vertretbar ist und die im Hinblick auf die ursprüngliche Plankonzeption weder absehbar noch beabsichtigt war, zu bremsen, ist es geboten, den Plan im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ändern und die Ausnutzung der Grundstücke der Situation angemessen zu begrenzen.

Da in der Stadt Hildesheim derzeit dringender Wohnbedarf besteht, und da baureife Flächen für Geschößwohnungsbau nur in sehr begrenztem Umfang verfügbar sind, wäre es aus sozialer Sicht aber unvertretbar, den Geschößwohnungsbau, der hier teilweise möglich ist, gänzlich zu verhindern. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es daher lediglich, für diese Bebauung einen Rahmen zu schaffen, der auch langfristig städtebaulich vertretbar ist.

Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit dieser Bebauungsplanänderung eine städtebauliche Dichte zugelassen, die wesentlich höher ist, als sie ursprünglich vorgesehen war. Mit den Festsetzungen dieser Änderung soll aber sichergestellt werden, daß diese Dichte nicht zu einer vollständigen Überlastung des Erschließungssystems und auch nicht zu einem unangemessen hohen Verlust an Wohnqualität führt.

3. Planinhalt

3.1 Bestehende Festsetzungen

Neben den neuen Festsetzungen gemäß § 3 dieser Bebauungsplanänderung gelten die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes IZ 197 D einschließlich der 1. und 2. Änderung weiter auf Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 bzw. 1986.

3.2 Zahl der Wohneinheiten

Das Höchstmaß der zulässigen Wohneinheiten ist festzusetzen, um in den Bereichen für zweigeschossige Bebauung eine übermäßige Verdichtung durch Geschoßwohnungsbau zu vermeiden. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist insbesondere erforderlich, um die Belastung der vorhandenen bzw. im Bau befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen, die für eine wesentlich geringere Zahl an Wohnungen konzipiert wurde, in annehmbaren Grenzen zu halten.

In den Gebieten, für die 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind, wird in Wohngebäuden je angefangene 100 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zugelassen. Es ist zweckmäßig, die höchstzulässige Zahl an Wohnungen im Verhältnis zu den Grundstücksflächen festzusetzen, da diese Vorschrift später nach Festlegung der Grundstücksgrenzen und im Baugenehmigungsverfahren im konkreten Einzelfall hinreichend genau und gezielt umgesetzt werden kann.

Der Verlauf der Grenzen der privaten Grundstücke steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt teilweise noch nicht fest und ist im übrigen von privater Seite aus theoretisch jederzeit änderbar, ohne daß die Genehmigung versagt werden könnte. Damit ist auch die Anzahl der künftigen Wohngebäude nicht hinreichend genau zu bestimmen, so daß mit der Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude eine endgültige höchstzulässige Gesamtzahl an Wohnungen in den noch zu bebauenden Bereichen nicht zu bestimmen wäre. Die damit nicht genau begrenzbare Zahl an zulässigen Wohnungen und somit auch das Maß der Verdichtung und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnen könnten weiterhin im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften von den Bauherren beeinflußt werden. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung der Planänderung zuwiderlaufen.

Um diese Unsicherheit ausschließen zu können, wäre es zwar möglich, für jeden einzelnen Teilbereich kombinierte Festsetzungen mit einer Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und einer entsprechenden höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu treffen. Für ein Grundstück wäre dann beispielsweise eine Mindestgröße von 900 qm und eine maximale Zahl von 9 Wohnungen und für das nächste Grundstück eine Mindestgröße von 600 qm und eine maximale Zahl von 6 Wohnungen festzusetzen, um im Ergebnis das gleiche Ziel einer Begrenzung der städtebaulichen Dichte zu erreichen. Um aber auf diese Weise dem Gleichbehandlungsziel gerecht werden zu können, müßte eine Vielzahl von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen gebildet werden, da bereits eine sehr heterogene Eigentumsstruktur mit sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen besteht.

Da aber das Ziel der Planung mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bereits erreicht wird und diese Festsetzung auch den Anforderungen an die Eindeutigkeit und Bestimmtheit genügt, ist in diesem speziellen Fall im Sinne des Regelungsübermaßverbots davon abzusehen, die Mindestgröße der Grundstücke und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen einzeln festzusetzen. Um mit dem geringstmöglichen Eingriff in die freie Verfügbarkeit des Eigentums das Planziel erreichen zu können, ist es vielmehr im Sinne des § 14 Grundgesetz geboten, die Festsetzungen von Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässiger Zahl an Wohneinheiten in einer für das gesamte Plangebiet unmittelbar allgemeingültigen Relation zueinander zu treffen.

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sollen soweit wie möglich in einem angemessenen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Somit besteht die Möglichkeit, sie durch Eingrünung von den öffentlichen Verkehrsflächen abzusetzen und soweit wie möglich auch abzuschirmen.

Mit der Festsetzung des Mindestabstandes von 3 m soll vor allem vermieden werden, daß durch das Aneinandertreffen von öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen unverhältnismäßig große und damit gestalterisch sehr negativ wirkende zusammenhängende versiegelte Flächen entstehen. Aus gestalterischer Sicht bringen auch Garagen und Nebenanlagen, die unmittelbar an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, in der Regel nachteilige Auswirkungen mit sich. Die Regelung der Mindestabstände solcher baulicher Anlagen erfolgt daher im Sinne der Sicherung der künftigen Wohnqualität des gesamten Baugebiets am Martin-Boyken-Ring und dient damit auch jedem einzelnen Betroffenen.

Da mit intensiver Begrünung die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild durchaus effektiv gemindert werden können, ist es angebracht, für Einzelfälle eine Ausnahmeregelung vorzusehen, bei der der Abstand bis auf 1 m reduziert werden kann, wenn die Einhaltung des Abstandes von 3 m zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Um sicherstellen zu können, daß durch Begrünung eine Gliederung versiegelter Flächen und eine Abschirmung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt, sind weitergehende Festsetzungen erforderlich. Da insbesondere in den Fällen eines auf 1 m reduzierten Abstandes die Gefahr besteht, daß aus Gründen der Pflegeleichtigkeit auch die Abstandsfläche versiegelt wird, ist es geboten festzusetzen, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dort wo sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen mit Ausnahme der Flächen für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge Grünflächen sein müssen. Um darüber hinaus gewährleisten zu können, daß Stellplatzanlagen, Garagen und Nebenanlagen das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigen, wird festgesetzt, daß dort wo solche Anlagen unmittelbar an den Abstandsflächen angrenzend errichtet werden, geschlossene Laubhecken in geschnittener oder freiwachsender Form mit einer Mindestwuchshöhe von 1,50 m anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Koniferen werden nicht zugelassen, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben und zu dem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall sind. Ein ganzjähriger Sichtschutz kann aber ohne weiteres auch mit immergrünen Laubhecken hergestellt werden. Ein beispielhafte Auswahl geeigneter Heckenpflanzen und Sträucher befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

3.4 Grundflächenermittlung

Um übermäßige Bodenversiegelung zu vermeiden, soll bezüglich der Grundflächenzahlermittlung die novellierte Baunutzungsverordnung zur Anwendung kommen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind seit 1990 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in die Berechnung mit einzubeziehen.

Damit werden die häufiger zu beobachtenden ausgedehnten Versiegelungen der Erdoberfläche, die oft nur im Interesse der Pflegeleichtigkeit vorgenommen werden, in vertretbaren Grenzen gehalten. Für Fälle, in denen die Einhaltung der Werte zu einer nicht angemessenen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, sieht der § 19 Abs. 4 BauNVO die Möglichkeit von Überschreitungen vor.

3.5 Geschoßflächenermittlung

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind, wie bereits in den rechtskräftigen Planfassungen in Anwendung des § 20 Abs. 2 BauNVO 1977 die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen sind bereits so hoch, daß damit auch nach der ursprünglichen Berechnungsmethode in großem Umfang Geschoßwohnungsbau möglich ist. Überschreitungen dieser Werte wären in diesem Baugebiet städtebaulich nicht mehr vertretbar.

Bei dieser Bebauungsplanänderung wird also bewußt an der Berechnungsmethode der bisherigen Planfassungen festgehalten. Der Hinweis auf diesen Tatbestand erfolgt insbesondere auch aufgrund der Regelung des § 25 c Abs. 2 BauNVO 1990, von der einige Bauherren bereits Gebrauch gemacht haben. Das Bundesverwaltungsgericht hat zwar diesen Absatz in seinem Urteil vom 27.02.1992 (4 C 43.87) bereits für nichtig erklärt, da dies aber noch nicht allgemein bekannt ist und bei neuen Bebauungsplänen normalerweise die Geschoßflächenzahl ohne die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen berechnet wird, ist es sinnvoll, einen entsprechenden Hinweis in diese Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch diese Bebauungsplanänderung sind im Vergleich zu den bisher rechtskräftigen Planfassungen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Der Ausschluß von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grundflächenermittlung auf Grundlage der BauNVO von 1990 werden die Entwicklung von Grünflächen auf den Baugrundstücken fördern und somit einen positiven Beitrag zur Umweltsituation leisten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

7. Verfahren

| | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 19.11.1990 |
| Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 03.12.1990 - 28.12.1990 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 28.11.1991 - 16.01.1992 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 09.06.1993 - 08.07.1993 |
| Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 01.09.1993 - 30.09.1993 |

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 09.07.1993

Im Auftrage



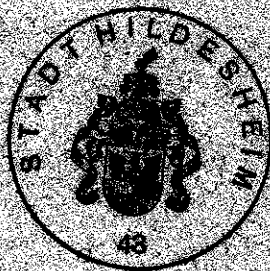
(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15. 11. 1993 beschlossen.

Hildesheim, den 23. 11. 1993



(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Buerstedde)
Oberstadtdirektor

Anlage

zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 D "Martin-Boyken-Ring"

BEISPIELHAFTE AUSWAHL VON HECKENPFLANZEN UND LAUBSTRÄUCHERN

Schnittheckenpflanzen:

- Acer campestre
- Berberis thunbergii
- Carpinus betulus
- Crataegus monogyna
- Fagus silvatica
- Ligustrum vulgare 'Atrovirens'

Feldahorn
Berberitze
Hainbuche
Weißdorn
Rotbuche
Liguster
(halb immergrün)

Immergrüne Laubsträucher:

- Berberis hookeri
- Cotoneaster salicifolius floccosus
- Ilex aquifolium
- Prunus laurocerasus
- Pyracantha
- Viburnum burkwoodii
- Viburnum rhytidophyllum

Himalajaberberitze
weidenblättrige
Strauchmispel
Stechpalme, Wald-
Hülse
Kirschlorbeer
Feuerdorn
Osterschneeball
runzelblättriger
Schneeball

Heimische Laubsträucher:

- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Sabucus nigra

Waldhasel
Weißdorn
Gemeine Heckenkirsche
Schwarzdorn, Schlehe
Hundsrose, Heckenrose
Schwarzer Holunder