



Stadt Hildesheim

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans OS 285 „Am Deipensiek“

1.0 Vorbemerkung

Diese Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m², so dass von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim westlich der alten Ortsmitte der Ortschaft Ochtersum.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der Planänderungsbereich stellt sich derzeit als öffentliche Grünfläche in Form von Rasen und einigen Birken und Fichten sowie einer großen Esche dar. Die nähere Umgebung ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser mit relativ großen Hausgärten.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Planänderungsbereich ist Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird dementsprechend wie auch für die benachbarten Grundstücke allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Nach der Verlegung der Bundesstraße 243 östlich von Ochtersum wurde 1976 ein Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet zwischen dem alten Ortskern von Ochtersum und der neuen Bundesstraße aufgestellt. Das Gebiet umfasst die heutigen Straßen Am Deipensiek und Plötzenstraße. An der Straße Am Deipensiek wurde in dem Bebauungsplan ein ca. 1.400 m² großes Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Bis heute wurde dieser Spielplatz nicht hergestellt. Die Fläche wird seither als Rasen mit einigen Bäumen gepflegt. Für einen Zeitraum von etwa 10 Jahren wurde die

Pflege von den Anliegern übernommen. Seit kurzem pflegt die Stadt Hildesheim das Grundstück wieder selbst.

Schon im Maßnahmenkonzept zur städtebaulichen Untersuchung zum alten Ortskern Ochtersum aus dem Jahr 1999 wurde auf dem Grundstück eine „langfristig zu entwickelnde Wohnbaumöglichkeit“ dargestellt.

Die Herstellung eines Spielplatzes an dieser Stelle ist bei der derzeitigen Haushaltslage weniger denn je zu rechtfertigen. Für Kinder aus dem Baugebiet besteht durch den neuen, attraktiven Spielplatz im Baugebiet Mittelfeld die Möglichkeit, in angemessener Entfernung ihrem Spiel- und Bewegungsbedürfnis nachzukommen.

Da die Fläche voll erschlossen ist, bietet es sich an, sie als Baugrundstück zu nutzen. Dem Verzicht auf die Vorhaltung der Spielfläche hat der Jugendhilfeausschuss bereits in seiner Sitzung am 28.03.2006 zugestimmt. Die Veräußerung und Bebauung der Fläche erfordert jedoch eine Änderung des Bebauungsplans.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie auch bei den benachbarten Grundstücken als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Vollgeschoss, wie bei den benachbarten Einfamilienhausgrundstücken, aber einer Grundflächenzahl von nur 0,25 statt 0,4 und einer Geschossflächenzahl von nur 0,25 statt 0,5 festgesetzt. Diese Maße sind ausreichend, um eine Bebauung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen.

Um auszuschließen, dass das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird, und dennoch eine Einliegerwohnung für Familienangehörige nicht zu verhindern, wird festgesetzt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden als Bauweise nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die ein Baufeld von etwa 369 m² ergeben.

3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports 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.

Garagen und Carports werden an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 1). Der Mindestabstand von 5 m vor Garagen und

Carports soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass auf der Vorfläche ein zweiter PKW abgestellt werden kann, da in Einfamilienhausgebieten durch eine hohe Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 m Breite mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 2 Satz 1 und 2). 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 Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Ziffer 2 Satz 3).

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen mit Ausnahme von Zufahrten mit Sträuchern zu bepflanzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 3).

3.8 Erschließung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser und Gas erfolgt aus dem vorhandenen Netz der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG (EVI).

Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz im Trennsystem zugeführt. Für das Regenwasser besteht grundsätzlich die Möglichkeit es auf dem Baugrundstück selbst zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen. Inwieweit der Boden versickerungsfähig ist, wurde nicht untersucht.

3.9 Anpflanzen von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Druchgrünung im Baugebiet sicherzustellen, ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Ziffer 4).

3.10 Erhaltung von Bäumen

Eine schöne kräftig gewachsene Birke mit einem Stammumfang von 174 cm betont die Anhöhe auf der östlichen Ecke des Grundstücks und stellt damit ein markantes Gestaltungselement im Ortsbild dar, das bewahrt werden soll. Der Baum wird daher zur Erhaltung festgesetzt.

Eine große Esche in der westlichen Ecke des Grundstücks steht bereits auf Grund ihrer Art und ihrem Stammumfang von 234 cm unter dem Schutz der „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim“. Da die Esche aber innerhalb des Leitungsschutzbereichs des hier verlaufenden Regenwasserkanals steht, wird darauf verzichtet diesen Baum zur Erhaltung festzusetzen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Versiegelungsgrad erhöht und das Grünvolumen reduziert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann aber in diesem Fall auf einen Ausgleich für die zu erwartenden Veränderungen verzichtet werden.

Auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Hinweis auf Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

5. Altlasten

Der Planänderungsbereich wurde bisher als Grünfläche genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanaufstellung keine Kosten. Aus dem Verkauf des Grundstücks wird eine Einnahme erzielt.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.09.2017
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.12.2017 -16.01.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.12.2017 -18.01.2018

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

Hildesheim, 23.04.2018

Im Auftrage

Gez. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans OS 285 „Am Deipensiek“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 27.06.2018

Gez. I. Meyer

..... (L.S.)
(Dr. Meyer)

Oberbürgermeister