



Stadt Hildesheim

Begründung zum Bebauungsplan HT 218 „Nördlich des Bernwardshofs“

1.0 Vorbemerkung

Durch diesen Bebauungsplan werden die Bebauungspläne HT 203 sowie die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans HT 203 aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HT 218 überdeckt werden.

Im Wesentlichen ergeben sich durch diese Bebauungsplanung nur Änderungen hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden können. Die festgesetzte Grundfläche wird insgesamt nur ca. 4500 m² betragen, so dass hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird demzufolge verzichtet.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Himmelsthür zwischen der Straße „Hinter dem Bernwardshof“, der Silberfinderstraße und der Carl-Zeiss-Straße.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Zudem gibt es einen Gewerbebetrieb im nordöstlichen Teil des Plangebiets im Übergang zum Gewerbegebiet an der Carl-Zeiss-Straße.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind Privateigentum. Die Straßenverkehrsfläche der Silberfinderstraße und das Straßenbegleitgrün an der Straße „Am Bernwardshof“ sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2011 ist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird nahezu parzellenscharf entsprechend allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt. Lediglich ein Teil der gemischten Baufläche, der aktuell zu einem Wohngrundstück gehört, wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

2 Städtebauliche Zielsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 3 der ehemals selbständigen Gemeinde Himmelsthür wurden 1968 zwischen der Carl-Zeiss-Straße und der Straße „Hinter dem Bernwardshof“ durch Festsetzung von Baugrenzen unterschiedliche Baufelder nach heute nicht mehr nachvollziehbaren Kriterien festgelegt. Aus ebenso unbekanntem Grund wurden die Flächen zwischen der Silberfinderstraße und dem Grundstück „Hinter dem Bernwardshof 2“ nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen. Im Ergebnis resultiert daraus bis heute eine erhebliche Ungleichbehandlung der betroffenen Grundstückseigentümer. Um hier einen gerechten Interessenausgleich schaffen zu können, ist es erforderlich den Bereich neu zu überplanen.

3 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets bleibt die bisher festgesetzte bzw. faktische Art der Nutzung erhalten.

Da das allgemeine Wohngebiet bisher frei von Nutzungen ist, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig wären, werden diese Nutzungen ausgeschlossen, um die Homogenität des Gebietscharakters nicht in Frage zu stellen (textliche Festsetzung Ziffer 1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahlen werden im Wesentlichen aus der Urfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplans HT 203 übernommen und auf den bisher unbeplanten Flächen daran angepasst.

Im mittleren Teil des Plangebiets, in dem nur ein Vollgeschoss zugelassen wird, soll auch zusätzliche Bebauung ermöglicht werden. Um dabei den vorherrschenden Einfamilienhauscharakter der Nachbarschaft zu bewahren, werden hier maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Wie in den bisher gültigen Plänen wird auch weiterhin durchgehend die offene Bauweise festgesetzt. In Entsprechung zur bestehenden Bebauung wird darüberhinaus festgelegt, dass im allgemeinen Wohngebiet an der Silberfinderstraße und Carl-Zeiss-Straße nur Einzel- und Doppelhäuser und im übrigen Teil des allgemeinen Wohngebiets nur Einzelhäuser zulässig sind.

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 (textliche Festsetzung Ziffer 2). 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, um möglicher Parkraumnot im Gebiet entgegen zu wirken.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 3). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken.

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen mit Ausnahme von Zufahrten mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen sind, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 4).

3.5 Anpflanzen von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen zu können, wird festgesetzt, dass 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 ist, wobei im Stammbereich der Bäume jeweils 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen (textliche Festsetzung Nr. 5).

4 Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen bleiben unverändert. Unter der Grünfläche an der Straße „Am Bernwardshof“ bzw. an deren Rand verläuft ein Regenwasserkanal der Stadtentwässerung Hildesheim AöR (SEHi). Trotz der privaten Nutzung und Pflege durch die Eigentümer der drei angrenzenden

Grundstücke besteht daher ein öffentliches Interesse die Grünfläche in öffentlichem Eigentum zu belassen. Sie ist als Straßenbegleitgrün gewidmet und wird dementsprechend als öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt.

5 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es wird überwiegend zu Wohnzwecken und teilweise gewerblich genutzt. Im Wesentlichen werden vor allem die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, wobei aber insgesamt künftig nicht mehr Fläche versiegelt werden kann, da die Grundflächenzahl nicht erhöht wird.

Mit diesem Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden. Damit wird künftig der zulässige Versiegelungsgrad begrenzt, was tendenziell eine Verbesserung für den Naturhaushalt zur Folge hat.

6 Archäologie

Im Umfeld des Plangebiets sind archäologische Fundstellen bekannt: Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist daher dringend zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, um sicherzustellen, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Hierbei entstehende Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

7 Altlasten

Es gibt keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

8 Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

9 Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.03.2018
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.03.2018 - 16.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.03.2018 - 16.04.2018

Öffentliche Auslegung 03.07.2018
(§ 3 Abs. 2 BauGB) - 02.08.2018

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 19.06.2018
(§ 4 Abs. 2 BauGB) - 21.07.2018

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

Hildesheim, 06.08.2018

Im Auftrage

gez. S. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 diese Begründung zum Bebauungsplan HT 218 „Nördlich des Bernwardshofs“ beschlossen.

Hildesheim, den 25.09.2018

gez. I. Meyer

.....

(Dr. Meyer)

Oberbürgermeister

(L.S.)