



Stadt Hildesheim

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans IZ 196 „Am Fuchsberg“

1.0 Vorbemerkung

Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf eine Umweltprüfung verzichtet werden, wenn eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Diese Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nur 167 m², so dass von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen. Zumal eine Umweltprüfung zwangsläufig zu einem positiven Ergebnis führen würde, da mit Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche, die ursprünglich für ein Ortsgemeinschaftshaus vorgesehen war, in wesentlich größerem Umfang Baurechte zurückgenommen werden als neue entstehen.

Durch die seit 1994 rechtsverbindliche Neufassung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im Bereich des Bebauungsplans IZ 196 „Itzumer Hausberggring“ wird die äußere Gestaltung zu errichtender oder bereits bestehender baulicher Anlagen geregelt. Hierdurch sind Dachform, -neigung und -farbe sowie Traufhöhe im Planänderungsgebiet vorgegeben. Sie bleibt unverändert bestehen.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim, am nördlichen Rand des historischen Ortskerns der Ortschaft Itzum zwischen Schlehenweg, Fuchsberg und St.-Georg-Straße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der Planänderungsbereich stellt sich derzeit am Schlehenweg als öffentliche Grünfläche in Form einer Wiese mit Randbegrünung aus unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern dar. Hier bestand ehemals ein Spielplatz, der jedoch aufgegeben und geräumt wurde.

Zur Straße Fuchsberg und zur St.-Georg-Straße hin fällt das Gelände steil ab und ist mit zahlreichen relativ jungen Bäumen und Sträuchern bewachsen. An der südlichen Spitze des Hangs befindet sich ein denkmalgeschütztes Wegekreuz (bzw. ein Breitpfeilerbildstock) mit einer alten Kastanie.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser. Nördlich des Planänderungsbereichs liegt das Evangelische Gemeindezentrum Katharina von Bora.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planänderungsbereich sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich etwa zur Hälfte als Wohnbaufläche und zur anderen Hälfte als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche, Gemeindezentrum“ dargestellt. In der Planänderung wird diesen Ausweisungen mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets im Nordwesten teilweise entsprochen, während abweichend von den Darstellungen im Übrigen öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt, da die hier dargestellte Gemeinbedarfsfläche nur im Umfang auf das tatsächlich Vorhandene verringert wird, ohne ihre Funktion in Frage zu stellen. Kleinere öffentliche Grünflächen in Wohngebieten bedürfen ferner keiner Ausweisung in der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan wird daher nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Der ehemalige öffentliche Spielplatz am Schlehenweg war im stadtweiten Vergleich klein und verfügte über eine traditionelle Ausstattung. Eine hohe Frequentierung bestand nicht. Der Rat der Stadt Hildesheim hatte daher bereits in seiner Sitzung am 04.02.2013 beschlossen, diesen Spielplatz aufzugeben und im Sinne der Innenentwicklung und des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) einer Wohnbebauung als Nachnutzung zuzuführen. Im Nachgang zu diesem Beschluss wurden alle Geräte und Befestigungen zurückgebaut und eine Wiesenfläche angelegt.

Aufgrund von einzuhaltenden Schutzabständen zu bestehenden Leitungen an der Westgrenze des Geltungsbereichs sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländeverhältnisse, ist es nur möglich ein einzelnes, relativ kleines Wohnbaugrundstück zu entwickeln. Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der räumlichen Lage ist das Grundstück für den Bau eines eingeschossigen freistehenden Einfamilienhauses sehr gut geeignet. Die Planung fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die benachbarte Bebauung ein.

Da die Fläche im Teil B der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans IZ 196 von 1988 als Spielplatz festgesetzt ist, ist der Plan zugunsten einer Wohnbebauung und öffentlicher Parkanlage zu ändern. Die in der Urfassung des Bebauungsplans IZ 196 von 1979 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist auf das tatsächlich realistische Maß zu reduzieren zugunsten einer öffentlichen Parkanlage bzw. Grünfläche.

Das vorhandene denkmalgeschützte „Wegekreuz“ ist im Bebauungsplan entsprechend abzubilden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den benachbarten Grundstücken als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen, die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 1). Aufgrund der gegebenen Erschließungsverhältnisse, der Lage und der bestehenden nachbarschaftlichen Nutzung ist die Fläche für derartige Nutzungsarten nicht geeignet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Vollgeschoss, wie bei den benachbarten Einfamilienhausgrundstücken, aber mit einer Grundflächenzahl von nur 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Diese Maße sind ausreichend, um eine Bebauung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen. Es könnte hier auch das für die umgebenden Grundstücke geltende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Durch das gewählte Maß wird jedoch, neben der oben genannten städtebaulichen Begründung, zudem gleichzeitig besondere Rücksicht auf das Schutzgut Boden sowie die angrenzenden Nachbarn genommen.

Um auszuschließen, dass das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird, und um 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 nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die ein Baufeld von 274 m² ergeben. Die Baugrenzen wurden insbesondere aufgrund von einzuhaltenden Schutzabständen zu bestehenden Leitungen/Kanälen sowie im Hinblick auf die Geländeverhältnisse bestimmt.

3.4 Garagen und Carports

Um sicherzustellen, dass Garagen und Carports in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, eine Auflockerung und Gliederung der unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, ist es sinnvoll Festsetzungen zur Positionierung von Garagen und Carports zu treffen. Für das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück Schlehenweg 21 ist ein Erbbaurecht zu Wohnzwecken bestellt. Eine Erweiterung dieses Erbbaurechtes Richtung Süden auf einer Tiefe von 1,5 Metern zugunsten des jetzigen Erbbaurechtsnehmers wird beabsichtigt. Diese Erweiterungsfläche soll gärtnerisch genutzt werden und insbesondere auch als „Mistweg“ zur Unterhaltung (Schneiden von Gehölzen etc.) des jetzt bestehenden Erbbaurechtsgrundstücks dienen können. Dies wurde ebenfalls auch bei Festsetzungen zur Positionierung von Garagen und Carports berücksichtigt. Somit ist die Festsetzung erfolgt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2). Bei dem hierdurch garantierten Abstand zur Straße kann auf der Vorfläche ein zweiter PKW abgestellt werden, was sinnvoll ist, da in Einfamilienhausgebieten durch eine hohe Anzahl von Zweitwagen häufig Bedarf an zusätzlichem Parkraum

besteht. Diese Festsetzung ist zudem auch vor dem Hintergrund des Richtung Süden abfallenden Geländes im reinen Wohngebiet sinnvoll. Die Fläche des reinen Wohngebietes, angrenzend an den Bereich des Wendehammers im Schlehenweg hat eine Breite von 6,5 Metern. Abzüglich des 1,5 Meter tiefen o.g. Erbbaurechtsstreifens verbleiben somit 5 Meter für das neu zu bildende Grundstück. Diese wird im Wesentlichen als Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeit zum neuen Grundstück genutzt werden (müssen). Die Berücksichtigung des 1,5 m tiefen Erbbaurechtsstreifens hat ebenfalls dazu beigetragen Garagen und Carports an dieser Stelle auszuschließen.

3.6 Baumpflanzungen

Die bestehende Umgebung des Bebauungsplanänderungsgebietes stellt sich als gut durchgrünt dar. Um eine angemessene Durchgrünung des reinen Wohngebietes zu gewährleisten, wurde hier ein grundstücksgrößenbezogenes Pflanzgebot festgesetzt: Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist 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 10 m² unversegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3)

3.6 Erschließung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser 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 der Versickerung auf dem Baugrundstück selbst oder eines Anschlusses an den Regenwasserkanal.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung wird der potentielle Versiegelungsgrad insgesamt erheblich verringert. Für die bislang festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für das Ortsgemeinschaftshaus wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und damit hätten allein 715 m² mit einem Gebäude bebaut werden können. Für das neue Einfamilienhaus auf der ehemaligen Spielplatzfläche sind künftig insgesamt nur 250 m² an Versiegelung einschließlich Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten usw. im Geltungsbereich zulässig. Für den Naturhaushalt tritt somit durch die Planänderung eine Verbesserung ein.

5. Altlasten

Der Planänderungsbereich wurde bisher als Grünfläche genutzt. Die Fläche wird nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt.

6. Denkmalschutz

An der südlichen Spitze des Geltungsbereichs befindet sich ein Einzeldenkmal gem. § 3.2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Wegekreuz bzw. Breitpfeilerbildstock).

Nach § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind bauliche Anlagen und Grünanlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten, dass eine Beein-

trächtigung der Baudenkmäler nicht eintritt. Gemäß § 10 NDSchG bedürfen Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Finanzielle Auswirkungen

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

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.09.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	19.09.2019 -23.10.2019
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	24.09.2019 -21.10.2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	25.08.2020 - 28.09.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.07.2020 -21.08.2020

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

Hildesheim 05.10.2020

Im Auftrage

gez. S. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 16.11.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans IZ 196 „Am Fuchsberg“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 20.11.2020

gez. Dr. I. Meyer
..... (L.S.)
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister