



rechtshandelt am 18-05-1992
(Lk Ki, Ausb. Blatt 12/92)

Begründung

zum Bebauungsplan EN 186 "Einumer Pfingstanger"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Einum. Es gliedert sich in zwei Teilbereiche, die im Südosten unmittelbar an die bebaute Ortslage anschließen.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen südlich der vorhandenen Bebauung an der St.-Hedwig-Straße sind als Nutz- und Erholungsgärten verpachtet. Der Bereich östlich der Straße "Große Barnte" wird landwirtschaftlich - als Baumschulfläche - genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die als Gärten genutzten Flächen gehören der katholischen Pfarrgemeinde Einum. Die landwirtschaftlichen Flächen sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet teils als "Wohnbaufläche", teils als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen (östlich der Großen Barnte) und in einem Teilbereich südlich der St.-Hedwig-Straße ist eine Änderung erforderlich. Diese wird im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es, für Einumer Bauwerber geeignete Bauflächen für Einfamilienhäuser in möglichst ruhiger Lage zur Verfügung zu stellen. Die geplanten Gebiete sollen die Voraussetzungen für eine angemessene Weiterentwicklung und Abrundung der bestehenden Wohnbauflächen schaffen. Unter Berücksichtigung des Charakters der Ortschaft und insbesondere der Eigenart der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets sollen nur freistehende Einfamilienhäuser zugelassen werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der südwestliche Teilbereich wird im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung als reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Bereichs östlich der Straße "Große Barnte" wird ebenfalls als reines Wohngebiet gem. § 3 BaunVO festgesetzt. Der nördliche Teil wird im Sinne einer Abstufung zum angrenzenden gemischt genutzten Bereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BaunVO festgesetzt.

Die Landwirtschaftskammer Hannover hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan angeregt, im Anschluß an landwirtschaftlich genutzte Flächen allgemeine Wohngebiete anstatt von reinen Wohngebieten festzusetzen, da anderenfalls Konflikte zwischen der Wohnbevölkerung und der Landwirtschaft unausweichlich wären. Dieser Anregung konnte jedoch nicht gefolgt werden.

In der Ortschaft Einum besteht derzeit auf dem Grundstücksmarkt lediglich ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Neubaugrundstücken für andere Nutzungen, die in reinen Wohngebieten nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, die aber in allgemeinen Wohngebieten zulässig wären, wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sind die Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets nicht vorhanden. Zudem wäre es aus städtebaulicher Sicht nicht angebracht, am Ortsrand Nutzungen zuzulassen, die der Versorgung des gesamten Ortsteils dienen. Abgesehen davon, daß solche Nutzungen vom Gesichtspunkt der Erreichbarkeit und der Bedeutung des Ortskerns immer eine zentrale Lage haben sollten, würden durch zusätzliches Verkehrsaufkommen bisher ruhige Wohnstraßen unnötigerweise belastet. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ist daher weder städtebaulich sinnvoll, noch hätte sie Aussicht auf eine spätere Realisierung. Der überwiegende Teil des Gebiets würde mit Wohngebäuden bebaut bis aufgrund der Vorschrift des § 15 Baunutzungsverordnung keine weiteren Wohngebäude mehr zulässig wären, weil sie nach ihrer Anzahl der Eigenart des Baugebiets widersprechen würden. Damit blieben einige Grundstücke für unabsehbare Zeit Baulücken. Die einseitige Rücknahme auf die Belange der Landwirtschaft würde damit die gesamte städtebauliche Entwicklung behindern, zu unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung führen und für die Bewohner der neuen Baugebiete nur Nachteile ergeben. Im Sinne des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muß daher seitens der Landwirtschaft akzeptiert werden, daß die Wohnnutzung eine gewisse Schutzbedürftigkeit hat. Andererseits sind die Wohngrundstücke durch die vorhandene Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Jeder der auf diesen Grundstücken baut, tut dies in Kenntnis der

unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und kann daher nicht verlangen, von jeglichen Immissionen von seiten der Landwirtschaft verschont zu bleiben. Das heißt, die zu einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen sind seitens der künftigen Bewohner hinzunehmen, solange hierbei für die Betroffenen keine "wesentlichen Beeinträchtigungen" im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bzw. "erheblichen Nachteile" durch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) eintreten. Nicht notwendige Störungen, wie z. B. ein ständiges, nicht notwendiges Fahren mit Traktoren entlang der Grenze zu den Wohngrundstücken, die Lagerung von Rübenblatt in unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern o. ä. müssen seitens der Landwirtschaft vermieden werden. Diese gegenseitige Rücksichtnahme ist aber in jedem Fall geboten. Auf die Ausweisung der geplanten Bauflächen als reine Wohngebiete kann daher nicht verzichtet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse beider Planbereiche sowie das Maß der Nutzung entspricht im wesentlichen der benachbarten Bebauung. Um den städtebaulich gewünschten Charakter als Einfamilienhausgebiet sicherzustellen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt (textl. Fests. Ziff. 3). Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen unter den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), um die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung angemessenen Rahmen zu halten.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung - hier lediglich freistehende Einfamilienhäuser zu ermöglichen - wird offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Diese halten soweit wie möglich Abstand zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen. Lediglich bei den Baugebieten östlich der Großen Barntegrenzen die überbaubaren Flächen unmittelbar an die Flächen zum Anpflanzen. Ein Abstand zwischen diesen Flächen würde hier die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in einem unverträglich hohen Maß beeinträchtigen.

Gemäß § 12 Abs. 6 BaunVO werden Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textl. Fests. Ziff. 4). Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (textl. Fests. Ziff. 5). Durch diese beiden Festsetzungen wird eine offnere Gestaltung der Flächen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, erzielt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die z.B. durch Garagenwände am Orts- und Straßenrand entstehen könnten, wird vorgebeugt.

Durch den vollständigen Ausschluß von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auch, soweit wie möglich, vermieden werden, daß durch lange Zufahrten Grundstücksflächen in größerem Umfang versiegelt werden.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBÜG). Mit diesen Bauvorschriften werden die Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für den städtebaulich gewollten Charakter dieses Baugebietes von Bedeutung sind.

3.3.1 Traufhöhe

Um ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherzustellen, wird die zulässige Traufhöhe auf 3,6 m begrenzt (ÖBÜG Ziff. 1). Damit wird auch die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoszahl wirksam unterstützt.

3.3.2 Drempelhöhe

Um die Einheitlichkeit der eingeschossigen Wohnbebauung zu unterstützen, wird die Drempelhöhe auf 30 cm begrenzt (ÖBÜG Ziff. 2). Störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung werden damit vermieden.

3.3.3 Dachform und Dachneigung

Unter Berücksichtigung der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild werden die regional dorftypischen Dachformen (Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach) vorgeschrieben. In Anpassung an die angrenzende vorhandene Bebauung wird für die Dachneigung ein Rahmen von 32° bis 42° gesetzt (ÖBÜG Ziff. 3).

3.3.4 Farbe und Material der Dachdeckung

Zur Unterstützung der einheitlichen, ruhigen Dachlandschaft wird die traditionell regionaltypische rote Farbgebung vorgeschrieben, die sich überwiegend am Ortsrand Einums wiederfindet. In der näheren Umgebung des Baugebiets sind auch zahlreiche dunkle Dächer vorhanden. Diese können jedoch nicht als Maßstab gelten, da der Einfügung in das Landschaftsbild eine höhere Bedeutung beizumessen ist.

Mit der Begrenzung der einzelnen Elemente auf eine Größe von maximal 0,2 m² soll sichergestellt werden, daß die ortsübliche Kleinteiligkeit in der Oberflächenstruktur der Dachdeckung beibehalten wird. Eindeckungen mit untypischer Oberflächenstruktur - z. B. aus Trapezblech, oder Welleternit - sollen damit vermieden werden. Dies ist insbesondere bei Nebenanlagen von Bedeutung.

Im Sinne des Umweltschutzes werden Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, von dieser Regelung ausgenommen.

3.3.5 Vorgärten

Weitgehend versiegelte Hausvorflächen wirken in Wohngebieten gestalterisch besonders negativ und sind auch aus ökologischer Sicht wegen der Einschränkung der Versickerung von Regenwasser zu vermeiden. Für die Vorflächen der Häuser wird daher vorgeschrieben, daß diese abgesehen von den notwendigen Zuwegungen zum Gebäude und den Garagenzufahrten dauerhaft angelegte Grünflächen sein müssen (ÖBÜG Ziff. 5).

3.3.6 Firsthöhe

Da mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die erreichbare Gebäudehöhe nicht bestimmt werden kann, ist es erforderlich, im Sinne der beabsichtigten Einheitlichkeit der Bebauung und der Einfügung in das Landschaftsbild die Firsthöhen festzusetzen (ÖBÜG Ziff. 6). Die Firsthöhe von 9 m ermöglicht mit den zugelassenen Dachformen bei 42° Dachneigung Gebäude mit 12 m Bautiefe.

3.3.7 Firstrichtung

Zur Sicherstellung einer weitgehend harmonischen Dachlandschaft wird für Hauptgebäude Traufständigkeit festgesetzt (ÖBÜG Ziff. 7). Diese Dachstellung entspricht dem überwiegenden Teil der ortstypischen Bebauung.

3.4 Flächen zum Anpflanzen

Im Sinne der Gestaltung des Baugebietes und als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen festgesetzt. Eine beispielhafte Aufzählung unterschiedlicher Arten heimischer Laubgehölze ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die auf Flächenanteile bezogenen Festsetzungen zum Anpflanzen dienen der Durchgrünung des Baugebiets mit heimischen Laubgehölzen (textl. Fests. Ziff. 1).

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen am Rand der Planbereiche dienen der besseren Einfügung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild (textl. Fests. Ziff. 2). An der Westseite des südlichen Teilbereichs wird auf Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen verzichtet, da die künftige Erweiterung des Baugebiets an dieser Stelle bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist. An der Seite zu den Gärten zwischen St.-Hedwig-Straße und Sportplatz sind Festsetzungen zum Anpflanzen entbehrlich, da durch die hier vorhandenen Gehölze bereits eine Ortsrandbegrünung besteht.

3.5 Erschließung

Die Baugebiete werden von der Alten Heerstraße (B 1) über die Elbinger Straße und die Große Barnte erschlossen. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über Anliegerstraßen bzw. befahrbare Wohnwege, die an den Grenzen des Geltungsbereiches enden, aber bei einer später möglichen Ergänzung der Baugebiete weitergeführt werden können.

Für Besucher sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Parkplätze vorgesehen. Die privaten Einstellplätze sind nach den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken herzustellen.

Im Bereich der privaten Grünflächen ist es erforderlich, einen Fußweg festzusetzen, um die Erreichbarkeit des Spielplatzes entsprechend § 2 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz sicherstellen zu können.

Das Baugebiet wird an die zentrale Trink- und Brauchwasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Borsumer Kaspel angeschlossen. Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

3.6 Spielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist südlich des Vereinshauses auf dem Sportplatz vorhanden. Dieser Spielplatz kann von allen Bauflächen im Planbereich auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden.

3.7 Grünflächen

Die Gärten im südöstlichen Teil des Plangebietes werden entsprechend der derzeit vorhandenen Nutzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Nutzgärten" festgesetzt. Damit ist es hier - wie bisher - möglich, die Flächen als Grabeland für Gemüseanbau und/oder als Obstgärten zu nutzen (textl. Fests. Ziff. 6 Satz 1).

Aufgrund der Nähe zum vorhandenen Sportplatz eignen sich diese Gärten nur bedingt zur Erholung. Sie werden daher als reine Nutzgärten festgesetzt. Infolgedessen sind Lauben auszuschließen (textl. Fests. Ziff. 6 Satz 2). Als genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 69 Abs. 1 NBauO wären aber beispielsweise Gerätehäuser mit bis zu 6 m³ Bruttorauminhalt zulässig (textl. Fests. Ziff. 6 Satz 3).

3.8 Sportlärm

Gemäß der Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Gem. RdErl. d. MU, d. MI, d. MK, d. MS, d. ML u. d. MW vom 14.11.1988) soll der Mindestabstand eines Fußballplatzes zum nächsten Wohnhaus in einem reinen Wohngebiet 110 m betragen. Die überbaubaren

Flächen des Baugebietes liegen mehr als 110 m vom Rand des Sportplatzes entfernt. Planungsseitig sind damit die Voraussetzungen für ein reines Wohngebiet in Nachbarschaft zu den vorhandenen Sportanlagen gesichert. Im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme muß auf planungsseitige Einschränkungen der vorhandenen Sportanlagen verzichtet werden. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung entsprechend wird daher auch der Sportplatz nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die zweitweise Wahrnehmbarkeit von Sportlärm wäre - soweit sie das bisher übliche Maß nicht erheblich überschreitet - von den künftigen Bewohnern hinzunehmen, da sie im Bewußtsein der Nachbarschaft zum Sportplatz ihr Baugrundstück auswählen (Treu und Glauben gem. § 242 BGB).

4. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet wurden bisher nur landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

Auch von dem an der Alten Heerstraße gelegenen Schrottplatz (sh. Übersichtsplan M 1 : 5000) können nach vorliegenden Erkenntnissen keine Bodenverunreinigungen im Plangebiet ausgegangen sein. Die Flächen, auf denen Autowracks abgestellt wurden, liegen ca. 15 - 20 m vom Rand des Plangebiets entfernt. Das Oberflächenwasser fließt in diesem Bereich in Richtung Norden bzw. Nordosten. Anhand der vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung geprüften allgemeinen Unterlagen ist davon auszugehen, daß auch die allgemeine Grundwasserfließrichtung nach Norden bzw. Nordosten gerichtet ist. Von daher ist nicht zu erwarten, daß das geplante Baugebiet von möglichen Bodenbelastungen aus dem im Norden gelegenen Schrottplatz betroffen ist.

5. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen durch die Herstellung der Erschließungsanlagen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

In beiden Teilbereichen des Plangebiets können die öffentlichen Verkehrsflächen durch Erwerb seitens der Stadt Hildesheim gesichert werden. Im nordöstlichen Teilbereich ist ggf. eine Grenzregelung angebracht.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.05.1990
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	03.09.1990 - 28.09.1990
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.09.1990 - 17.10.1990
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.06.1991 - 10.07.1991

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


Hildesheim, den 30.07.1991

Im Auftrage


(Kulenkampff)

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Hildesheim am 23.09.1991 beschlossen.

Hildesheim, den 07.10.1991


(Klemke)
Oberbürgermeister




(Dr. Buerstedde)
Oberstadtdirektor

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplanes EN 186 "Einumer Pfingstanger"

Beispielhafte Auswahl heimischer Laubgehölze

Sträucher:-

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

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

Mittelhochwüchsige Laubbäume:

- Sorbus aucuparia
- Carpinus betulus
- Acer campestre
- Sorbus aria
- Prunus padus

Vogelbeere, Eberesche
Hainbuche
Feldahorn
Mehlbeere
Traubenkirsche

Hochwüchsige Laubbäume:

- Quercus robur
- Tilia cordata
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fraxinus excelsior

Stieleiche
Winterlinde
Spitzahorn
Bergahorn
Esche

Anmerkung:

Obstbäume gelten nicht als heimische Laubgehölze. Gegen die zusätzliche Verwendung von Obstbäumen bestehen hingegen keine Bedenken, sofern die den Festsetzungen entsprechenden heimischen Laubgehölze angepflanzt sind.