



Stadt Hildesheim

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans HO 147 „Nettelbeckstraße“

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 Südosten der Stadt Hildesheim am nordwestlichen Rand des Großen Saatners.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die vorhandene Nutzung im Planänderungsbereich ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit relativ großen Hausgärten.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planänderungsbereich befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Ein Grundstück gehört der Stadt Hildesheim und ist verpachtet (Erbpacht, Hausnummer 27).

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird dementsprechend nach wie vor allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Grundstücke an der Nettelbeckstraße allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, deren nördliche einen erheblichen Versprung nach Süden aufweist. Mit einem Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von 12 bis 14 Metern für die östlichen Grundstücke und 26 bis 28 Metern für die westlichen Grundstücke wird durch diese Baugrenze ein großer Anteil der Grundstücke zu nicht überbaubarer Fläche.

Offensichtlich sollte dieser Versprung nach Süden dazu dienen, dass sich der Blick in die Landschaft aufweitet, wenn man sich auf dem nördlich angrenzenden Fußweg aus dem Siedlungsbereich hinaus begibt. Anhand der örtlichen Gegebenheiten ist dieser Effekt aber nicht gegeben, da alle Grundstücke im diesem Bereich an ihrer Nordseite so dicht mit hohen Sträuchern bewachsen sind, dass hier kein Durchblick möglich ist.

Aus stadtgestalterischer Sicht ist daher die Beibehaltung der ausgedehnten nicht überbaubaren Grundstücksflächen verzichtbar. Zudem gab es in den vergangenen Jahren wiederholt Anfragen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in diesem Bereich. Daher ist hier eine Anpassung der überbaubaren Flächen zur behutsamen Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung angebracht. Die Änderung soll somit dem Zweck dienen, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wie bereits in der Urfassung werden auch weiterhin die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Ebenso wird wie bislang festgesetzt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Wie bislang wird weiterhin offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die sich an den äußeren Grenzen des Planänderungsbereichs mit Abständen von 2 m nach Westen, 5 m nach Norden, 4 m nach Südosten und 3 m nach Süden orientieren.

Die Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen durch Windfänge, Loggien, Hauseingänge, Erker u. Ä. wird beibehalten.

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 – in Anlehnung an die bislang geltenden Festsetzungen – 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 3). Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen mit Ausnahme der Zufahrten auf mindestens 2 m Breite mit Laubsträuchern zu bepflanzen sind, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 5). 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 (textliche Festsetzung Ziffer 4). 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 5). 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.

3.5 Anpflanzen von Bäumen

Um auch weiterhin eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Am nördlichen Rand des Planänderungsbereichs wird zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, auf der flächendeckend Laubsträucher, beispielsweise in Form einer Hecke, anzupflan-

zen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 5). Soweit solche Anpflanzungen bereits vorhanden sind, gilt die Festsetzung damit als erfüllt.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 mittelgroßer heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Ziffer 7). Vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden.

3.6 Erschließung

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

Regenwasser und Schmutzwasser werden dem öffentlichen Kanalnetz im Trennsystem zugeführt. Für das Regenwasser wird keine Rückhaltung vorgesehen, da nach dem bestehenden Planungsrecht sogar ein höherer Versiegelungsgrad zulässig gewesen wäre als nach dieser Planänderung.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt, da die umweltrelevanten Festsetzungen wie die Ausnutzungsziffern und Anpflanzungen, die Einfluss auf den Versiegelungsgrad und das Grünvolumen haben, im Wesentlichen unverändert bleiben.

Das Plangebiet ist sehr klein und es handelt sich um sehr gepflegte, kurzrasige und strukturarme Gärten. Das Plangebiet stellt sich aufgrund der Lebensraumausstattung als eher ungeeignet für das Vorkommen von Bilchen dar. An den wenigen Bäumen im Plangebiet konnten keine als Quartier geeigneten Höhlen festgestellt werden. Bislang konnte konkret kein Vorkommen geschützter Pflanzen- oder Tierarten im Plangebiet beobachtet werden, sodass weder von einer Beeinträchtigung, noch von einem Eingriff im Hinblick auf geschützte Arten oder Lebensstätten auszugehen ist. Sicherheitshalber wurde ein allgemeiner Hinweis auf die Verbote des Artenschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Reptilien-Erfassung

Aufgrund von Hinweisen eines Anwohners und unter Berücksichtigung der Lebensraumausstattung des Plangebietes ergab sich ein Untersuchungsbedarf hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Zaun- und Waldeidechse. Daher wurde im Jahr 2018 eine Reptilienerfassung vom Büro für Faunistische Gutachten – Dr. Ulrich Schulte in Borgholzhausen durchgeführt. Diese gutachterliche Untersuchung ergab, dass das Plangebiet als dauerhaftes Reptilienhabitat ungeeignet ist, auch konnte kein Reptilienvorkommen nachgewiesen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe ergibt sich nicht.

5. Altlasten

Die Flächen im Planbereich wurden bisher als Wohngrundstücke genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	21.06.2016 - 20.07.2016
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.06.2016 - 18.07.2016
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	10.12.2018 - 18.01.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.01.2019 - 04.02.2019

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

Hildesheim, 26.02.2019

Im Auftrage

gez. S. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans HO 147 „Nettelbeckstraße“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 02.04.2019

gez. I. Meyer

.....

(L.S.)

(Dr. Meyer)

Oberbürgermeister