



Stadt Hildesheim

## **Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans HW 79 „Albert-Schweitzer-Ring“**

### **1.0 Vorbemerkung**

Diese Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, 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 Südwesten der Stadt Hildesheim an der Ostseite des Steinbergs.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Die vorhandene Nutzung im Planänderungsbereich ist geprägt durch unterschiedliche Formen von Wohngebäuden. An der Westseite befindet sich eine Zeile mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und im Norden, Osten und Süden ist der Änderungsbereich umgeben von Einfamilienhäusern 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 reines Wohngebiet festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

## **2. Städtebauliche Zielsetzung**

Für das Wohngebiet am Steinberg im Bereich des Ulmenwegs wurde in den Jahren 1978 / 1979 ein ca. 1.300 m<sup>2</sup> großes Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Bis heute wurde dieser Spielplatz nicht hergestellt. Die Herstellung des Spielplatzes wurde seinerzeit von den Anliegern abgelehnt. Die Fläche wird seitens der Stadt als Rasenfläche unterhalten und gepflegt.

Nach dem Niedersächsischem Spielplatzgesetz wäre der Spielplatz für Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren gedacht gewesen. Die Zahl der Kinder in dieser Altersgruppe ist aber inzwischen in diesem Baugebiet so gering geworden, dass sich die Herstellung eines Spielplatzes oder die Pflege und Unterhaltung einer solchen Fläche bei der derzeitigen Haushaltslage immer weniger rechtfertigen lässt. Für Kinder aus dem Baugebiet besteht weiterhin die Möglichkeit, den etwas weiter östlich gelegenen Spielplatz Eschenweg zu nutzen oder am Steinberg ihrem Spiel- und Bewegungsbedürfnis nachzukommen.

Da die Fläche voll erschlossen und frei von Nutzungseinschränkungen durch Leitungstrassen ist, bietet es sich an, sie als Baugrundstück zu nutzen. Eine große Zahl der Bewohner in der Umgebung der Fläche hat aber durch Eintragung in einer Unterschriftenliste ihr Interesse daran bekundet, die Fläche als öffentliches Grün zu erhalten. Einige Bürger haben sich darüber hinaus dazu bereit erklärt, die Pflege der Fläche zu übernehmen.

Als Kompromiss zwischen dem gesamtstädtischen Interesse und dem Anliegen der Bürger hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr dazu entschieden, etwa die Hälfte der Fläche in Bauland für ein Einfamilienhaus umzuwandeln und die andere Hälfte als Grünfläche zur Pflege durch die Anwohner zu belassen.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird wie auch bei den benachbarten Grundstücken als reines 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 0,3 statt 0,4 und einer Geschossflächenzahl von nur 0,3 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 240 m<sup>2</sup> 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 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, da in Einfamilienhausgebieten durch eine hohe Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> 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 3 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 3 Satz 3).

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

### **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 auch die Möglichkeit es auf dem Baugrundstück selbst zu versickern.

### **3.9 Anpflanzen von Bäumen**

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Baugebiet sicherzustellen, ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Versiegelungsgrad erhöht. Statt reinem Scherrasen wird es auf den verbleibenden unversiegelten Flächen aber erwartungsgemäß auch Bäume und Sträucher geben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann in diesem Fall auf einen Ausgleich für die zu erwartenden Veränderungen verzichtet werden.

### **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)	30.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	07.12.2016 - 11.01.2017
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13.12.2016 - 10.01.2017
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	05.04.2017 -10.05.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.04.2017 -05.05.2017

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

Hildesheim, 18.07.2017

Im Auftrage

gez. S. Brouër

.....  
(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 28.08.2017 diese Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans HW 79 „Albert-Schweitzer-Ring“ beschlossen.

Hildesheim, den 29.08.2017

gez. Dr. Meyer

.....  
(Dr. Meyer)  
Oberbürgermeister

(L.S.)