

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IZ 197 B AM ELSA-BRÄNDSTRÖM-WEG

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Der Planbereich liegt im Südosten der Stadt Hildesheim im Baugebiet Marienburger Höhe/ltzum zwischen den Straßen "Hansering", "In der Schratwanne" und dem "Elsa-Brändström-Weg".

1.2 Vorhandene Nutzung

Der westliche Teil des Planbereichs ist derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der "Zweckbestimmung "Kirche" festgesetzt. Hier ist bereits ein als Pfarrhaus genehmigtes Einfamilienwohnhaus errichtet worden. Der übrige Teil dieser Fläche liegt brach.

Auf der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche wurde der Festsetzung des Bebauungsplans entsprechend ein Bolzplatz und ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren hergestellt.

Die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete sind nahezu vollständig bebaut. Die Flächen östlich des Plangebiets werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Für diesen Bereich befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung, der hier überwiegend Wohngebiete ausweisen soll.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die derzeit festgesetzte Gemeinbedarfsfläche gehört zum Teil der katholischen Kirche und befindet sich zum Teil in Privateigentum.

Die Flächen des Spielplatzes und des Bolzplatzes sind in städtischem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Nähe dieses Bereichs sind lediglich durch Symbole, das heißt ohne Darstellung von Flächen, Gemeinbedarfsnutzungen unter anderem auch "Kirche" eingetragen. Diese Darstellung berücksichtigte die Absicht der katholischen Kirche, in diesem Baugebiet ein Gotteshaus zu errichten. Da die katholische Kirche nunmehr aber

verbindlich erklärt hat, daß auch unter Berücksichtigung der noch zu erwartenden Bauentwicklung im Bereich Marienburger Höhe/Itzum hier die Errichtung eines Gotteshauses nicht mehr zur Diskussion steht und da auch seitens anderer Kirchen kein Bedarf besteht, ist die Darstellung bedeutungslos geworden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel eines Verzichts auf die Darstellung der Gemeinbedarfsnutzung "Kirche" wäre daher lediglich das Nachvollziehen einer Entwicklung, die sich bereits eingestellt hat. Da dies aber nicht Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist, wird von einer Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen.

Gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG wird der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung berichtigt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Da einerseits die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigt wird und andererseits aber dringend Wohnungen - unter anderem auch für aus dem Dienst ausgeschiedene Seelsorger - gebaut werden müssen, hat die Kirche den Wunsch geäußert, den Bebauungsplan so zu ändern, daß hier Altenwohnungen errichtet werden können.

Die Gemeinbedarfsfläche soll daher in eine Fläche für Wohngebäude für Senioren umgewandelt werden. Die Bebauungsplanänderung dient damit der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne des BauGB-MaßnG.

Im Nordwesten wird ein Teil der Gemeinbedarfsfläche von der Planänderung ausgenommen. Dort kann ohne eine weitere Planänderung auf einer Fläche von ca. 1.000 qm z. B. eine kirchliche Altenbegegnungsstätte oder eine ähnliche Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen werden.

Zur Entschärfung der Immissionssituation und zur Abdeckung eines Teils des Spielplatzflächenbedarfs im neuen Baugebiet Schratwanne soll der bisher festgesetzte Bolzplatz zugunsten einer Erweiterung des Spielplatzes aufgegeben werden. Im Bebauungsplan IZ 197 E "Schratwanne" soll als Ersatz ein neuer Bolzplatz festgesetzt werden, der bezüglich seiner Lage, den heutigen Richtlinien zur Beurteilung von Freizeitlärm entspricht.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da die bisherige Gemeinbedarfsfläche aufgrund ihrer zentralen Lage im Baugebiet sowie der Nähe zu den vorhandenen Läden, Arztpraxen und anderen Einrichtungen privater Infrastruktur sowie der unmittelbaren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besonders für Altenwohnungen geeignet ist, wird hier gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB eine Fläche für Wohngebäude für Senioren festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Regelung zur Anrechnung der Geschoßfläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht Gebäude mit mehr als 50 m Länge und schafft damit die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte bauliche Lösung.

Der Abstand der Baugrenzen von 5 m zu den Verkehrsflächen und dem Spielplatz soll eine ausreichende Randbegrünung gestatten und damit gewährleisten, daß der hier mögliche Baukomplex im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern auf den Nachbargrundstücken nicht unproportional in Erscheinung tritt.

Da Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel gestalterisch negativ wirken, werden diese Anlagen gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO nur mit einem Mindestabstand von 3 m zugelassen (textliche Festsetzung Ziff. 1).

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über endgültig hergestellte öffentliche Straßen erschlossen.

Aus Gründen einer sichereren Verkehrsführung und der gebotenen Rücksichtnahme auf die Anwohner des südlich angrenzenden Wohnwegs wird am Hansering und am Elsa-Brändström-Weg ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Am Hansering ist das Zu- und Abfahrtsverbot bereits in der rechtskräftigen Planfassung enthalten und wird daher in diese Planänderung lediglich übernommen. Das Zu- und Abfahrtsverbot am Elsa-Brändström-Weg dient einerseits dem Schutz der Anwohner und spielender Kinder vor zunehmenden Verkehrsaufkommen und trägt andererseits auch der künftigen Bedeutung des Weges als fußläufige Verbindung zwischen den westlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und dem östlich in Planung befindlichen Baugebiet Schratwanne Rechnung.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in ausreichendem Maß Parkmöglichkeiten vorhanden. Private Stellplätze können entsprechend den Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

3.4 Grünflächen

Die im bestehenden Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird in der Größe unverändert übernommen. Die Unterteilung in Spielplatz und Bolzplatz wird aufgegeben zugunsten einer Gesamtausweisung als Spielplatz.

Die Beibehaltung des Bolzplatzes an diesem Standort würde aufgrund der heutigen Richtlinien zur Beurteilung von Freizeitlärm dazu führen, daß im Baugebiet Schratwanne ein erheblicher Teil der Flächen nicht für Wohnbebauung genutzt werden könnte. Daher soll dieser Bolzplatz hier entfallen und dafür im südöstlichen Bereich des neuen Baugebietes in der Nähe des Hofes Spandau ein Ersatzstandort vorgesehen werden.

Die Erweiterung der Spielplatzfläche, die durch die Umwandlung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche erfolgt, dient bereits zur Abdeckung eines Teils des Spielplatzflächenbedarfs des Baugebiets Schratwanne.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Einrichtungen, Anlagen oder Betriebe, von denen Immissionen ausgehen können, sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch künftig nicht zulässig.

Da der potentielle Naturhaushalt mit dieser Änderung im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung nicht beeinträchtigt wird, sind keine weitergehenden Maßnahmen zu dessen Schutz erforderlich. Die Planänderung bewirkt aber dennoch eine Verbesserung für den künftigen Naturhaushalt, da die Ermittlung der Grundflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung von 1990 erfolgen muß und damit das Maß der Versiegelung indirekt begrenzt wird.

5. Altlasten

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ist nicht gegeben. Anlagen oder Betriebe, von denen in der Vergangenheit Belastungen für Boden oder Grundwasser ausgehen konnten, sind nicht bekannt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten im Sinne von § 123 ff. BauGB, da die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

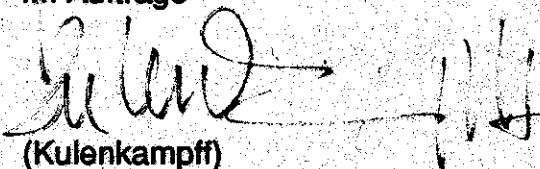
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.03.1992
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22.04.1992 - 19.04.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	14.04.1992 - 29.05.1992
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.01.1993 - 04.01.1993
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.02.1993 - 25.02.1993

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

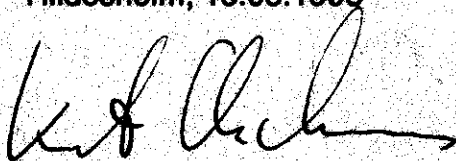
Hildesheim, 10.02.1993

Im Auftrage

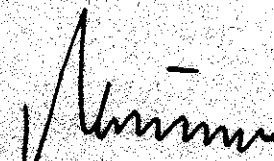

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15.03.1993 beschlossen.

Hildesheim, 18.03.1993


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Buerstedde)
Oberstadtdirektor