



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OS 280 „LINDHOLZ“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Bei dieser Bebauungsplanänderung bleiben die Art und das Maß der baulichen Nutzung unverändert. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Demzufolge wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Im Wesentlichen bleiben die Festsetzungen der Urfassung des seit dem 11.09.1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplans unberührt. Die von der Urfassung abweichenden Festsetzungen sind unter 3.3 (Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) im zweiten Absatz aufgeführt. Aus Gründen der Vollständigkeit werden die aus der Urfassung zu entnehmenden Festsetzungen, die sich auf das Plangebiet der 4. Änderung beziehen, in die Begründung mit aufgenommen.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im südlichen Bereich der Ortschaft Ochtersum, südlich der Straße Sohldfeld. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den ungeraden Hausnummern von 79 bis 95.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Grundstücke im Planänderungsbereich sind mit Reihenhäusern bebaut. Auf den angrenzenden und benachbarten Grundstücken befinden sich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in privatem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die Bebauungsplanänderung bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel und Zweck der 4. Änderung ist es, die überbaubaren Grundstücksflächen für den Anbau von Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu erweitern. Auf den Grundstücken wurden Mitte der 1990er Jahre Reihenhäuser gebaut, die als Ersatz für einen Keller vor dem Haus einen Raum für Therme und Abstellzwecke erhielten. Dadurch wurde die durch Baugrenzen festgesetzte Bautiefe von 15 m von Anfang an vollständig ausgenutzt. In der Folge fehlt es für den Anbau von Wintergärten oder Terrassenüberdachungen an zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche. Jenseits dieser hinteren Baugrenze verbleiben aber noch bis zu 21 m bisher nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Angesichts dieser bisher bebauungsfreien Grundstückstiefe ist es daher städtebaulich vertretbar, für Terrassenüberdachungen und Wintergärten eine angemessene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen.

3 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet aus der rechtsverbindlichen Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der bisherigen rechtsverbindlichen Planung übernommen. In dem Gebiet wird weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Für das eingeschossige Gebiet wird eine maximale Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dabei ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen (textl. Festsetzung Ziffer 2).

Die Art des umgebenden Erschließungsnetzes sowie Art und Maß der Bebauung zielen auf den Charakter eines ruhigen Wohngebietes. Um diesen Charakter als

ruhiges Wohngebiet für Eigenheime zu erhalten, aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB weiterhin je Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zugelassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Urfassung des Bebauungsplans wird offene Bauweise beibehalten. Damit wird nach wie vor dem Ziel nachgekommen ein hochwertiges Wohnen mit intensiven Bezügen zwischen den privaten Innenräumen der Wohnungen, den privaten Außenräumen der Gärten und den öffentlichen Außenräumen der Grünflächen zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Für die Seite, die an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzt, beträgt der Regelabstand 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die hintere Baugrenze verläuft wie bisher in einem Abstand von 15 m und wird um eine weitere Baugrenze in 5 m Abstand nach Westen ergänzt. Innerhalb dieser erweiterten überbaubaren Grundstücksfläche werden dem Ziel der Planung entsprechend ausschließlich Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Höhe von maximal 4 m über der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 1).

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen über 15 m³ Bruttorauminhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (textl. Festsetzung Ziffer 3). Damit wird eine offenere Gestaltung der Flächen, welche an den öffentlichen Raum angrenzen, erzielt und einer Beeinträchtigung des Ortsbildes vorgebeugt.

3.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Sohldefeld. Öffentliche Parkplätze sind entlang der Haupteerschließung Sohldefeld auf der nördlichen Seite als Längsparkplätze eingerichtet. Darüber hinaus ergeben sich in den befahrbaren Wohnwegen Parkmöglichkeiten an den Stellen, an denen keine Grundstückszufahrten versperrt werden.

Die privaten Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur NBauO entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

3.6 Spielplätze

Im Änderungsbereich selbst ist kein Spielplatz geplant. In der Urfassung des Bebauungsplans sind aber weiter südwestlich und nordwestlich Spielplätze festgesetzt, die von allen Wohngrundstücken des Planbereichs auf einem Weg von weniger als 400 m erreicht werden und somit für das Plangebiet ausreichend sind.

3.7 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Wie schon in der Urfassung des Bebauungsplans wird auch weiterhin dem Umweltschutz durch Ausschluss von festen Heizmaterialien und Heizölen Rechnung getragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB), um so zusätzliche SO²- und Staubimmissionen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf umweltfreundliche Brennstoffe und Energien, wie z.B. Gas oder Solarenergie dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet und in den in Hauptwindrichtung gelegenen Wohngebieten. Zusätzliche Kaminfeuerstellen, die nicht der Heizung des Gebäudes dienen, werden zugelassen, da sie bei Ausfall anderer Energien zumindest die Erwärmung eines Raumes ermöglichen und da sie bei nur gelegentlichem Betrieb insgesamt zu so geringen Luftverunreinigungen führen, dass der Gewinn an Wohnqualität für den Einzelnen höher bewertet werden kann (textl. Festsetzung Ziffer 4).

3.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets weiterhin sicherzustellen und einen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden, wie schon in der Urfassung des Bebauungsplans, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Eine entsprechende Pflanzliste ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt.

Auf mindestens einem Zehntel der Grundstücksflächen sind heimische Laubgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist bei Grundstücken über 300 m² je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhochwüchsiger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen (textl. Festsetzung Ziffer 5).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Dadurch, dass im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplans nur die überbaubare Grundstücksfläche erweitert wird und die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert bleibt, ändert sich der mögliche Grad der Versiegelung gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Urfassung des Bebauungsplans nicht. Die zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch diese 4. Änderung somit nicht verändert.

5. Altlasten

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wohnhäusern bebaut und wurden zuvor landwirtschaftlich genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.02.2013
Unterrichtung / Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	11.03.2013 - 09.04.2013
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.06.2013 - 26.07.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.06.2013 - 25.07.2013

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


Hildesheim, 14.08.2013

Im Auftrage


(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 die 4. Änderung des Bebauungsplans OS 280 „Lindholz“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 25.09.2013


(Machens)
Oberbürgermeister


The seal is circular with the text 'STADT HILDESHEIM' around the top and '43' at the bottom. In the center is a coat of arms featuring a lion and a cross. To the right of the seal, the initials '(L.S.)' are handwritten.

Anlage zur Begründung

BEISPIELHAFTE AUSWAHL HEIMISCHER LAUBBÄUME

Mittelhochwüchsige Laubbäume:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |