



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NE 100 „TROCKENER KAMP“

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Hildesheim im nördlichen Bereich der Ortschaft Neuuhof. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den nordöstlichen Teil des Baugebiets Trockener Kamp und wird westlich durch die Straße „Trockener Kamp“ und südlich durch die Straße „Am Hafersiek“ begrenzt.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die mit Doppelhäusern bebauten Grundstücke stellen den nordöstlichen Siedlungsrand des durch Wohnnutzung geprägten Baugebiets „Trockener Kamp“ dar.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich teilweise in Privateigentum; größtenteils jedoch im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG, die die einzelnen Grundstücke in Erbpacht vergeben hat.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Planänderung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Art der Nutzung als Wohngebiet unverändert bleibt, bleibt der Bebauungsplan auch mit dieser Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der ursprünglichen Planung war eine einheitliche Bebauungsstruktur. Diese wurde durch eine enge Festsetzung der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben. Die vorhandenen Doppelhäuser schöpfen die überbaubare Grundstücksfläche schon voll aus und überschreiten diese teilweise sogar. Anbauten bzw. Erweiterungen (z.B. durch Wintergärten) sind somit planungsrechtlich unzulässig. Auch Nebenanlagen (z.B. Terrassenüberdachungen oder Gerätehäuschen) sind durch textliche Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Diese auf den Änderungsbereich begrenzten Einschränkungen sollen im Zuge dieser Änderung gelockert werden.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird unverändert reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 je Wohngebäude wird aus der textlichen Festsetzung der Urfassung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB abgeleitet und übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Urfassung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen werden nicht verändert. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit 2 ebenfalls erhalten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nach der Urfassung des Bebauungsplans sind im Änderungsbereich nur Hausgruppen zulässig. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hat sich die vorhandene Doppelhausbebauung entwickelt. Daher wird im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans auch eine Doppelhausbebauung festgesetzt.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs der Urfassung des Bebauungsplans ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Im Änderungsbereich dagegen sind die Baugrenzen mit einzelnen Baufenstern sehr eng gefasst, sodass eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Doppelhäuser derzeit ausgeschlossen ist. Um bauliche Erweiterungen (z.B. Wintergärten) zuzulassen, werden die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen jeweils in südlicher Richtung und , wo möglich, teilweise auch in westlicher und östlicher Richtung um ca. 4 m erweitert.

3.4 Nebenanlagen und Garagen

Die in der Urfassung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB festgesetzten Flächen für Garagen entfallen. Um jedoch sicherstellen zu können, dass Nebenanlagen und Garagen 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 über textliche Festsetzungen besondere Abstandsregelungen getroffen. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Regelung sind auch die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Rauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 1). 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 Vorschriften nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Ziffer 1 Satz 2). In diesen Einzelfällen sind die Abstandsflächen für eine ganzjährig wirkungsvolle Abschirmung mit Sträuchern zu bepflanzen.

Garagen werden an deren Zufahrtsseite ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einzuhalten (textl. Festsetzung Ziff. 2). Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann. An den Seitenwänden und Rückwänden von Garagen sind die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen, um ganzjährig eine wirkungsvolle Abschirmung zu erzielen.

3.6 Erschließung

Die Bauflächen im Planänderungsbereich sind durch die in der Urfassung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bereits erschlossen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung treten keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein.

Auf die textliche Festsetzung der Urfassung, wonach mit Rücksicht auf die Durchführung des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet zur Beheizung der Gebäude nur Gas- und Elektroheizung zulässig ist, wird bewusst verzichtet, da bei den heutigen technischen Vorschriften und Standards anderer Heizungssysteme keine Beeinträchtigung des nahegelegenen Landschaftsschutzgebiets HI-S 10 „Rottsberghang“ zu erwarten ist.

5. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	10.12.2007
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	14.05.2008 - 19.06.2008
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	14.05.2008 - 13.06.2008

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

Hildesheim, 05.05.2008
Im Auftrage


.....
(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 07.07.2008 diese Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans NE 100 „Trockener Kamp“ beschlossen.

Hildesheim, den 21.07.2008

In Vertretung


.....
(Kuhne)
Stadtkämmerin

