

Rechtsverbindlich am 24-06-1992
(Anschluß K Nr. 26/92)

Begründung

zum Bebauungsplan IZ 196.1 "Am Spandauer Hof"

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan IZ 196 wird, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans IZ 196.1 überdeckt wird, aufgehoben.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Itzum.

Der Geltungsbereich umfaßt einen Teil der im Bebauungsplan IZ 196 festgesetzten Flächen für allgemeines Wohngebiet und öffentliches Grün sowie einen Teil der Fläche des Hofes Spandau.

1.2 Vorhandene Nutzung und Nachbarschaft

Zwei Grundstücke sind mit einem zu Wohnzwecken genutzten Doppelhaus bebaut. Sie werden im übrigen zusammen mit den anderen Grundstücken im Planbereich weitestgehend als Gärten und Schafweide genutzt.

Im Süden grenzt der Planbereich an vorhandene und geplante zusammenhängende Wohnbebauung an. Nördlich liegt der Hof Spandau, dessen Gebäude einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Ein Teil der Hoffläche ist im Geltungsbereich dieses Plans mit erfaßt. Die östlich gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die betreffenden Grundstücke sind überwiegend Privateigentum. Der Teil der in diesem Bereich verrohrten Grabenparzelle ist städtisches Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist südlich der Grabenparzelle Wohnbaufläche und nördlich davon allgemeine Grünfläche dargestellt. Ziel dieser Darstellung ist die Entwicklung von Wohngebieten, die durch ausreichende Ortsrandbegrünung in das Landschaftsbild eingebunden sind. Da in diesem

Bereich der Hof Spandau als private Fläche liegt, ist es nicht sinnvoll, die Ortsrandbegrünung durch eine öffentliche Grünfläche herzustellen. Der bauliche Zusammenhang würde dadurch gestört.

Durch die Kombination der Festsetzung von Wohngebiet, privater Grünfläche, öffentlicher Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen und anzupflanzenden Bäumen werden die Ziele - baulicher Zusammenhang und Ortsrandbegrünung - in Einklang gebracht. Die im Flächennutzungsplan dargestellte "beabsichtigte städtebauliche Entwicklung" wird so mit diesem Plan umgesetzt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die zusätzliche Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich des Hofes Spandau zur Abrundung des Ortsbildes. Der Hof soll auf diese Weise besser in das städtebauliche Gesamtbild integriert werden. Dabei sind Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke erforderlich, um einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft gewährleisten zu können.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden entsprechend der umgebenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzte Fläche ist Teil des allgemeinen Wohngebiets.

Dem Bestand entsprechend wird nur ein Vollgeschoß zugelassen.

Um eine für den Ortsrand städtebaulich unverträglich hohe Ausnutzung zu vermeiden, werden Grund- und Geschoßflächenzahlen auf 0,3 bzw. 0,4 begrenzt.

Zur Unterstützung dieses Ziels werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB lediglich 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen (sh. Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen).

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauung der näheren Umgebung entsprechend wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO werden Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen). Nebenanlagen sind außerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und im Abstand von weniger als 2 m zu den anzupflanzenden Bäumen sind Nebenanlagen unzulässig (Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen).

Durch diese Festsetzungen wird eine offenere Gestaltung der Flächen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, erzielt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die z. B. durch Garagenwände am Straßen- oder Ortsrand entstehen könnten, wird vorgebeugt. Durch die Mindestabstände zu den festgesetzten Bepflanzungen wird sichergestellt, daß diese in ihrer artgerechten Entwicklung nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Durch den vollständigen Ausschluß der Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll, soweit wie möglich, vermieden werden, daß durch lange Garagenzufahrten unnötig viel Grundstücksfläche versiegelt wird.

3.3 Erschließung

Die Grundstücke sind weitgehend durch den bereits ausgebauten Spandauer Weg erschlossen. Zur Erschließung der neuen Baufläche zwischen Spandauer Hof und der bestehenden Wohnbebauung sowie zur rückwärtigen Erschließung des westlichen Bereiches des allgemeinen Wohngebietes am Spandauer Weg wird ein Teil der städtischen Grabenparzelle und der für den notwendigen Kurvenradius erforderliche Teil des angrenzenden Privatgrundstücks als Verkehrsfläche festgesetzt.

Da Grundstückszufahrten in Einmündungsbereichen die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, ist die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots erforderlich.

3.4 Spielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist in ca. 400 m Fußwegentfernung am Tosmarblick vorhanden.

3.5 Grünflächen

Der Teil der Grabenparzelle, der nicht zur verkehrlichen Erschließung der Baugebiete erforderlich ist, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Um langfristig die problemlose Instandhaltung der Rohrleitung auf dieser Fläche sicherstellen zu können, muß hier auf Gehölzbepflanzungen verzichtet werden. Die Fläche soll daher in der Art einer Wildblumenwiese gepflegt werden.

Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen der landwirtschaftlich genutzten Hoffläche und den öffentlichen Flächen im allgemeinen Wohngebiet wird ein Teil der Fläche des Hofes Spandau mit in den Geltungsbereich einbezogen. Dem angestrebten Ziel eines durchgrünten Ortsrandes entsprechend wird hier private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hofeingrünung" festgesetzt. Innerhalb

dieser Fläche liegt die bestehende Hofeinfahrt, die in ihrer vorhandenen Form Bestandsschutz genießt und damit nicht verlegt werden muß. Um die Möglichkeiten betriebsbedingter Veränderungen nicht unangemessen einzuschränken, werden Grundstückszugänge und -zufahrten im erforderlichen Umfang zugelassen (Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen).

3.7 Anpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und anzupflanzende Bäume festgesetzt (Ziffer 3 und 4 der textlichen Festsetzungen). Diese Anpflanzungen sind erforderlich, um das im Flächennutzungsplan dargestellte Ziel der Ortsrandbegrünung in Form eines durchgrüntes Ortsrandes sicherzustellen (vergl. 1.4).

Hochwüchsige Sträucher sind z. B. *Corylus avellana* (Waldbasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn) oder *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

Hochwüchsige, standortgerechte, heimische Laubbäume sind z.B. *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) oder *Fraxinus excelsior* (Esche).

Die Standorte für die anzupflanzenden Bäume sind so gewählt, daß sie ihre gestalterische Wirkung zum öffentlichen Raum und zum Landschaftsraum hin entfalten können und dabei die Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke nicht unangemessen beeinträchtigen. Sollte im Einzelfall die Einhaltung der Standorte eine wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zur Folge haben und somit die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, kann im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Verschiebung der Baumstandorte zugelassen werden, sofern dies auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen - hier u. a. auch den Zielen des Bebauungsplans - vereinbar ist.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geringe Größe des Baugebietes sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt marginal. Künftige Flächenversiegelungen werden durch Festsetzung von Anpflanzungen ausgeglichen.

5. Altlasten

Da das Plangebiet bisher nur landwirtschaftlich, als Gärten oder für Wohnen genutzt wurde, besteht kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen in Verbindung mit dem Ausbau der festgesetzten Verkehrsfläche und der Herstellung der öffentlichen Grünfläche.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die für öffentliche Nutzungen vorgesehenen Flächen sind bereits weitgehend Eigentum der Stadt Hildesheim. Im Einmündungsbereich des neuen Erschließungsweges ist eine Teilfläche des angrenzenden Privatgrundstücks von der Stadt Hildesheim zu erwerben.

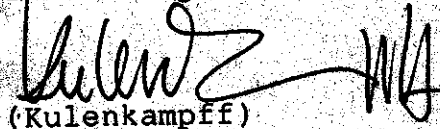
8. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.12.1986
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) Bürgerversammlung	19.02.1987
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.10.1990 - 12.12.1990
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.04.1991 - 10.05.1991
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	25.07.1991 - 23.08.1991

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

Hildesheim, den 25.10.1991

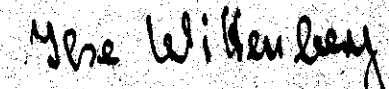
In Auftrage


(Kulenkampff)

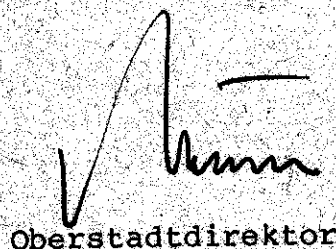
Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 16.12.1991 beschlossen.

Hildesheim, den 18.02.1992

In Vertretung


Oberbürgermeister
1. Bürgermeisterin




Oberstadtdirektor