

## **Stadt Hildesheim**

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HW 66 B MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT "FILLERKAMP"**

## **1. Allgemeines**

### **1.0 Vorbemerkung**

Der Bebauungsplan HW 20 "Am Neuen Teiche" von 1962 wird aufgehoben, soweit er vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HW 66 B überdeckt wird.

### **1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim und umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen Am Neuen Teiche, Birnbaumskamp, Glockenfeld und Fillerkamp.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Das gesamte Plangebiet dient überwiegend der Wohnnutzung. Daneben gibt es am Birnbaumskamp einen Zoofachhandel.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Flächen ist Eigentum der Johannishofstiftung, die ihre Grundstücke im Erbbaurecht vergeben hat. Einige Grundstücke sind Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim. Eine Privatstraße ist Eigentum der Johannishofstiftung.

### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist für den Bereich dieses Bebauungsplans Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung der Baugrundstücksflächen als reines Wohngebiet ist der Bebauungsplan unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Baugebiet "Waldquelle" wurde in den Jahren 1995/96 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen sinnvoll zu begrenzen. Vor dem Satzungsbeschluss wurde dann aber der Bereich nördlich des Birnbaumskamps aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da mehrere entscheidende Fragen im Zusammenhang mit dem Ausbau vom Fillerkamp offen geblieben waren.

Zwischenzeitlich konnte für den Fillerkamp eine Lösung gefunden werden, mit der sichergestellt wurde, dass für die Altanlieger am Kurzen Anger keine Erschließungskosten entstehen. Dazu wurde der Fillerkamp auf den Abschnitt zwischen Am Neuen Teiche und Glockenfeld zu einer Privatstraße der Johannishofstiftung umgewandelt. Die Anlieger, die jetzt ihr Grundstück über den Fillerkamp erreichen wollen, erhalten gegen ein angemessenes Entgelt ein Wegerecht, das im Baulastenverzeichnis eingetragen wird.

Inzwischen sind auch am Fillerkamp schon drei neue Wohngebäude entstanden. Diese Gebäude halten sich in dem Rahmen des Konzepts, das in den Jahren 1995 und 1996 entwickelt wurde. Um aber auch für weitere Bebauung sicherstellen zu können, dass das gewünschte Maß der baulichen Nutzung und die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten werden, ist es erforderlich, das städtebauliche Konzept auch für diesen Bereich mit diesem Bebauungsplan zu sichern.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Art der Nutzung**

Da dieses Gebiet vor allem dem Wohnen dienen soll und für andere bauliche Nutzungen in diesem Bereich kein Bedarf besteht, wird hier als Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der vorhandene Zoofachhandel dient nicht zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets und wäre daher selbst ausnahmsweise nicht zulässig im reinen Wohngebiet. Da für diesen Betrieb aber eine Baugenehmigung existiert, kann die Nutzung im bisherigen Umfang uneingeschränkt weitergeführt werden.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen der vorhandenen Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen dabei unter den Richtwerten des § 17 BauNVO, um die städtebauliche Dichte in einem der Lage des Gebiets angemessenen Rahmen zu halten. Um den städtebaulich gewünschten Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet sicherzustellen, aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Bereich zwischen Fillerkamp und Birnbaumskamp gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung wird offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Regelabstand zu den öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen liegt zwischen 3 und 5 m. Dem Flächenzuschnitt und der Himmelsrichtung entsprechend, wird für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Regeltiefe von 15 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend große Wohngebäude errichtet werden können und Bereiche, in denen sich künftig sinnvoller Weise nur Hausgärten befinden sollten, von der Bebauung freigehalten werden.

## **2.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu den festgesetzten Verkehrsflächen und zu Grünflächen 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 werden ab einem Mindestabstand von 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen und Grünflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziff. 2). Diese Festsetzung bezieht sich sowohl auf die öffentlichen Verkehrsflächen als auch die festgesetzte Privatstraße. 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, da in diesem Wohngebiet bereits heute zeitweise Schwierigkeiten bestehen, einen freien Parkplatz im Straßenraum zu finden.

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziff. 3). Nach den Umständen des Einzelfalls werden auch hier in der Regel Auflagen zur abschirmenden Begrünung erforderlich sein.

Nebenanlagen mit mehr als 15 cbm Rauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziff. 4). 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 (textliche Festsetzung Ziff. 4 Satz 2). Von dieser Kannbestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gemäß § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

## **2.5 Örtliche Bauvorschrift**

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

### **2.5.1 Traufhöhe**

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 4 m (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1). Die Festsetzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur sprengen würde. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen eingeschossigen Bebauung und berücksichtigt somit den Charakter der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich.

### **2.5.2 Firsthöhe**

Mit der Festsetzung einer höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse allein, kann noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden. Es ist daher erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne, noch zu errichtende Gebäude oder Anbauten nicht unangemessen hoch die vorhandene Bebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 9 m entspricht der Firsthöhe der hier vorhandenen eingeschossigen Bebauung (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2).

### **2.5.3 Drempele und Dachüberstände**

Drempele ermöglichen einen effektiveren Ausbau des Dachgeschosses. Um jedoch störende Verzerrungen der Maßstäblichkeit in der Fassadengliederung zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen, wird die zulässige Drempelehöhe auf 60 cm festgelegt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 1).

Um hohe Drempele nicht zu offensichtlich in Erscheinung treten zu lassen, wird ein Dachüberstand vorgeschrieben, der mindestens der halben Drempelehöhe entsprechen muss. Hierdurch wird ein Dachüberstand von bis zu 30 cm erreicht, was im Hildesheimer Raum durchaus nicht untypisch ist (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 3).

### **2.5.4 Dachform und Dachneigung**

Im Plangebiet und auf den gegenüberliegenden Straßenseiten sind nur Gebäude mit Satteldächern und Walmdächern vorhanden. Als Dachform werden daher, der vorhandenen Struktur entsprechend, ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 1).

Ein zu weiter Rahmen für die zulässige Dachneigung würde krasse Gegensätze ermöglichen, was hier im Sinne einer harmonischen Dachlandschaft am Rande des Landschaftsschutzgebietes am unteren Rottsberg vermieden werden soll.

Demgemäß wird die zulässige Dachneigung auf 36 bis 48 Grad festgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 2).

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger beeinflussen, werden für solche Gebäude auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen, wenn sie begrünt sind (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4 Satz 3). Die Dachbegrünung ist hier nicht nur ökologisch von Vorteil. Sie schafft auch für die Bewohner beim Blick aus den Dachgeschossen mehr Grün ins Baugebiet und schafft damit ein angenehmeres Wohnumfeld.

### **2.5.5 Dachgestaltung**

Dachaufbauten und Dachflächenfenster einer Dachseite dürfen zusammen höchstens 66 % der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Vom First sowie den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5 Satz 1 und 2).

Räume in Spitzböden sind im allgemeinen Teile der darunterliegenden Wohnung, so dass eine Belichtung solcher Räume bei Einfamilienhäusern in der Regel auch von der Giebelseite her möglich ist. Bei Dächern mit zwei Geschossebenen werden daher in der oberen Ebene Dachaufbauten und Dachbalkone ausgeschlossen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5 Satz 3).

### **2.5.6 Pkw-Einstellplätze**

Um sicherzustellen, dass durch die erforderlichen Pkw-Stellplätze der Grüncharakter der privaten Freiflächen des Baugebiets nicht zu stark beeinträchtigt wird und um den Grad der Bodenversiegelung auf die Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, dass durch Fugenabstände oder Materialwahl ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden (örtliche Bauvorschrift Ziff. 6).

### **2.5.7 Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift ein notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können (örtliche Bauvorschrift Ziff. 7).

## **2.6 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Steinbergstr., Am Neuen Teiche und den westlich davon gelegenen Wohnstraßen. Die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Der Fillerkamp wurde als Privatstraße der Johannishofstiftung hergestellt und dementsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Privatstraße, landwirtschaftlicher Verkehr frei" festgesetzt. Die Anlieger, die ihr Grundstück über den Fillerkamp erreichen wollen, erhalten gegen ein angemessenes Entgelt ein Wegerecht, das im Baulastenverzeichnis eingetragen wird.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG (EVI), die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt, die die relativ geringen zusätzlichen Mengen noch gefahrlos mit aufnehmen kann.

Der vorhandene Wertstoffcontainerstandplatz in der Privatstraße Fillerkamp wird durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

## **2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen und einen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Die Anpflanzung auf den Baugrundstücken werden dabei nicht lokalisiert, um den Eigentümern freie Gestaltungsmöglichkeiten zu geben. In diesem Sinne wird über die textliche Festsetzung eine Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Danach ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittel- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textliche Festsetzung Ziff. 5).

Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Gartenflächen dienen überwiegend der Erholung und teilweise auch dem Gemüseanbau oder der Kleintierzucht. Da es sich bei dem Plangebiet aber bereits um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt, ist zusätzliche Wohnbebauung auch ohne diesen Bebauungsplan schon möglich. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist daher ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt nicht erforderlich.

Mit der relativ geringen festgesetzten Grundflächenzahl und der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die zulässigen Eingriffe durch diesen Bebauungsplan reduziert, so dass die Auswirkungen auf die Umwelt langfristig als positiv anzusehen sind.

## **2.8 Erhaltung von Bäumen**

Vier vorhandene Bäume werden durch ein entsprechendes Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Drei dieser Bäume – zwei Walnussbäume und eine Lärche – sind bereits geschützt durch die „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen in der Stadt Hildesheim“. Insoweit hat die Festsetzung im Bebauungsplan in ihrer Auswirkung nur Hinweischarakter. Dieser ist aber im Sinne des Naturschutzes durchaus wünschenswert.

Zwei weitere große Walnussbäume befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Auch diese Bäume fallen unter den Schutz der städtischen Satzung. Sie werden aber nicht zur Erhaltung festgesetzt, da sie sonst einer städtebaulich wünschenswerten Baulückenschließung entgegenstehen würden. Bei natürlichem Abgang ist kein Ersatz zu pflanzen. Soll das Baurecht hier aber in Anspruch genommen werden, solange ein solcher Baum noch gesund ist und keine Gefahr darstellt, regelt sich der Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahmen nach der oben genannten städtischen „Baumschutzsatzung“.

### 3. Altlasten

Die Flächen im Planbereich wurden bisher ausschließlich zu Wohnzwecken und gärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Umlegung oder Grenzregelungen im Sinne des Baugesetzbuches sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

### 6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.02.2004
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	01.03.2004 - 26.03.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	22.06.2004 - 27.07.2004
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	01.07.2004 - 02.08.2004
Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	23.08.2004 - 20.09.2004
Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	11.11.2004 - 03.12.2004

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 11.11.2004

Im Auftrage

  
(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 21.02.2005 beschlossen.

Hildesheim, den 22.02.2005

  
(Dr. Kümme)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor