



Begründung

zum Bebauungsplan OS 121, 3. Änderung "Am Wallhof"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im Bereich des Ortsteils Ochtersum.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt die Baugrundstücke "Am Wallhof 1 A" und "Am Wallhof 2".

1.2 Vorhandene Nutzung

Beide Grundstücke sind mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Beide Grundstücke sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Gebäude "Am Wallhof 1 A" wurde ehemals als Kindergarten genutzt. Dementsprechend wurde im Bebauungsplan OS 121 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

Das Gebäude wird für den Kindergarten nicht mehr benötigt, weil Ersatz hierfür in den ehemaligen Schulpavillons an der Grundschule Ochtersum an der Straße "Am Burghof" geschaffen wurde.

In Anlehnung an die ausgeübte Nutzung in der Nachbarschaft soll hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zur Anpassung der Baugrenzen wird das benachbarte Grundstück (Am Wallhof 2) in den Änderungsbereich einbezogen.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der ausgeübten Nutzung im Änderungsbereich sowie in den nördlich und östlich angrenzenden Gebieten.

Die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl wird reduziert, da nach der Baunutzungsverordnung von 1990 die Geschoßflächenzahl nur in den Vollgeschossen zu ermitteln ist, sofern im Bebauungsplan keine andere Festsetzung getroffen wird. Die Geschoßflächen von Dachgeschossen werden nur angerechnet, wenn diese Vollgeschosse sind.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht dem vorhandenen Bestand.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise ist hier vorherrschend und wird daher auch im Änderungsbereich festgesetzt.

Der Verlauf der Baugrenzen gestattet bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude, neue Gebäude sollen nicht entstehen, deshalb wird die zukünftige überbaubare Grundstückstiefe auf 20 m begrenzt.

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 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen). Durch diese beiden Festsetzungen wird eine offnere Gestaltung der Flächen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, erzielt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die z.B. durch Garagenwände am Rand der Straße oder des öffentlichen Fußweges entstehen könnten, wird vorgebeugt. Durch den vollständigen Ausschluß der Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auch, soweit wie möglich, vermieden werden, daß in größerem Umfang Grundstücksfläche versiegelt wird.

3.3 Erschließung

Die Gemeindestraße "Am Wallhof" erschließt beide Grundstücke. Sie ist endgültig hergestellt und bietet aufgrund der Breite ihrer Fahrbahn von 6,0 m genügend Raum für den ruhenden Verkehr. Gesonderte Pkw-Parkplätze sind somit nicht erforderlich.

3.4 Spielplätze

Der nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze erforderliche Kinderspielplatz ist unmittelbar ostwärts des Plangebietes vorhanden. Die Wegelänge dorthin beträgt weniger als 100 m.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan OS 130/OS 121 2. Änderung reicht die Festsetzung der öffentlichen Spielplatzfläche mit einer Spitze von ca. 27 m² in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung hinein. Diese Fläche ist jedoch privates Eigentum und wird deshalb mit dieser Änderung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die nutzbare Fläche des öffentlichen Kinderspielplatzes verringert sich dadurch nicht, weil die private Fläche noch außerhalb der bestehenden Abgrünung des Spielplatzes liegt. Die Erfüllung der Anforderungen an die Größe des Spielplatzes gem. § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze bleibt daher von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

3.5 Leitungsrecht

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes "Am Wallhof 1 A" verläuft eine Kanaltrasse, die durch ein Leitungsrecht gesichert werden soll. Maßnahmen, die den Bestand der Kanalleitung berühren, wären mit dem Tiefbauamt der Stadt Hildesheim abzustimmen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Maßnahmen zum Schutz der Umwelt sind nicht erforderlich, weil durch die Umwandlung von Kindergarten in Wohnen weder der Naturhaushalt berührt oder die Immissionssituation verändert wird.

5. Altlasten

Im östlichen Teil des Plangebiets bestand vor mehr als 50 Jahren eine Sumpf- oder Wasserfläche. Sie ist auf der Gaußschen-Landaufnahme aus den Jahren 1827 - 1840 erkennbar (sh. Anlage). Die exakte Lage läßt sich daraus jedoch nicht erkennen. In der deutschen Grundkarte von 1938 sind in diesem Bereich keine topographischen Besonderheiten mehr dargestellt (sh. Anlage). Die Verfüllung erfolgte daher offensichtlich vor diesem Zeitpunkt.

Das Gebiet ist zwischenzeitlich mit Wohnhäusern bebaut worden. Bei den seit 1973 (Zeitpunkt der Eingemeindung Ochtersum) an mehreren Stellen in diesem Bereich durchgeführten Tiefbaumaßnahmen der Stadt Hildesheim sind nach Aussehen oder Geruch keine Indizien für Bodenverunreinigungen aufgefallen.

Es kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, daß die festgesetzte Nutzung nicht durch Altlasten gefährdet ist und daß auch keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu befürchten sind.

6. Kosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes OS 121 entstehen keine Kosten, da die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke bereits den Festsetzungen entsprechend parzelliert sind.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschuß
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

24.09.1984

Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

07.11.1990 -
04.12.1990

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

09.10.1990 -
03.12.1990

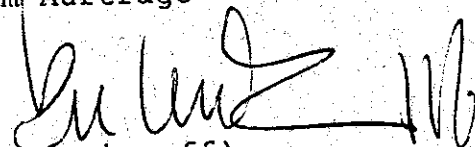
Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

07.05.1991 -
06.06.1991

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

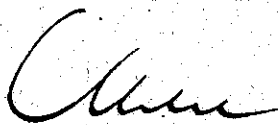
Hildesheim, den 24.01.1991

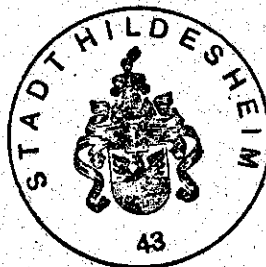
Im Auftrage

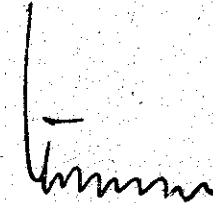

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung am 26.08.1991 beschlossen.

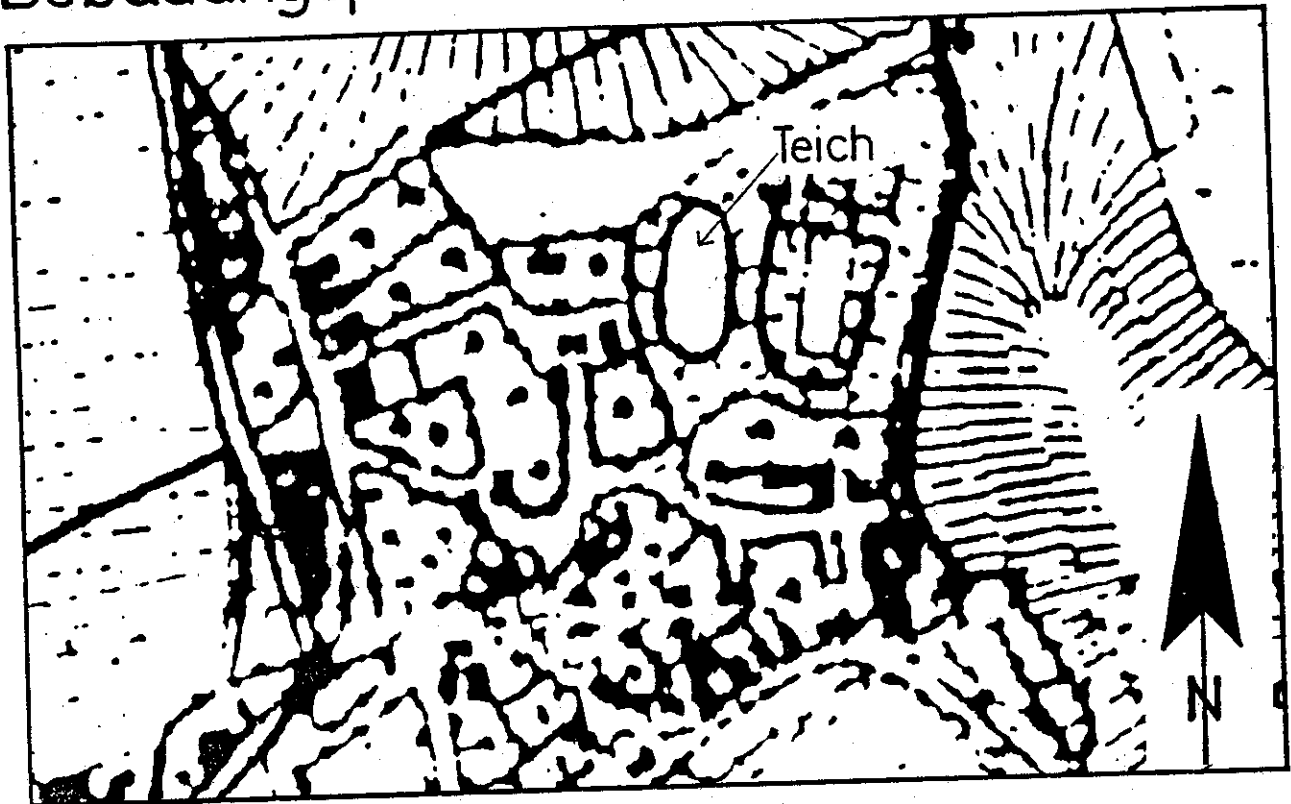
Hildesheim, den 08.10.1991


(Klemke)
Oberbürgermeister

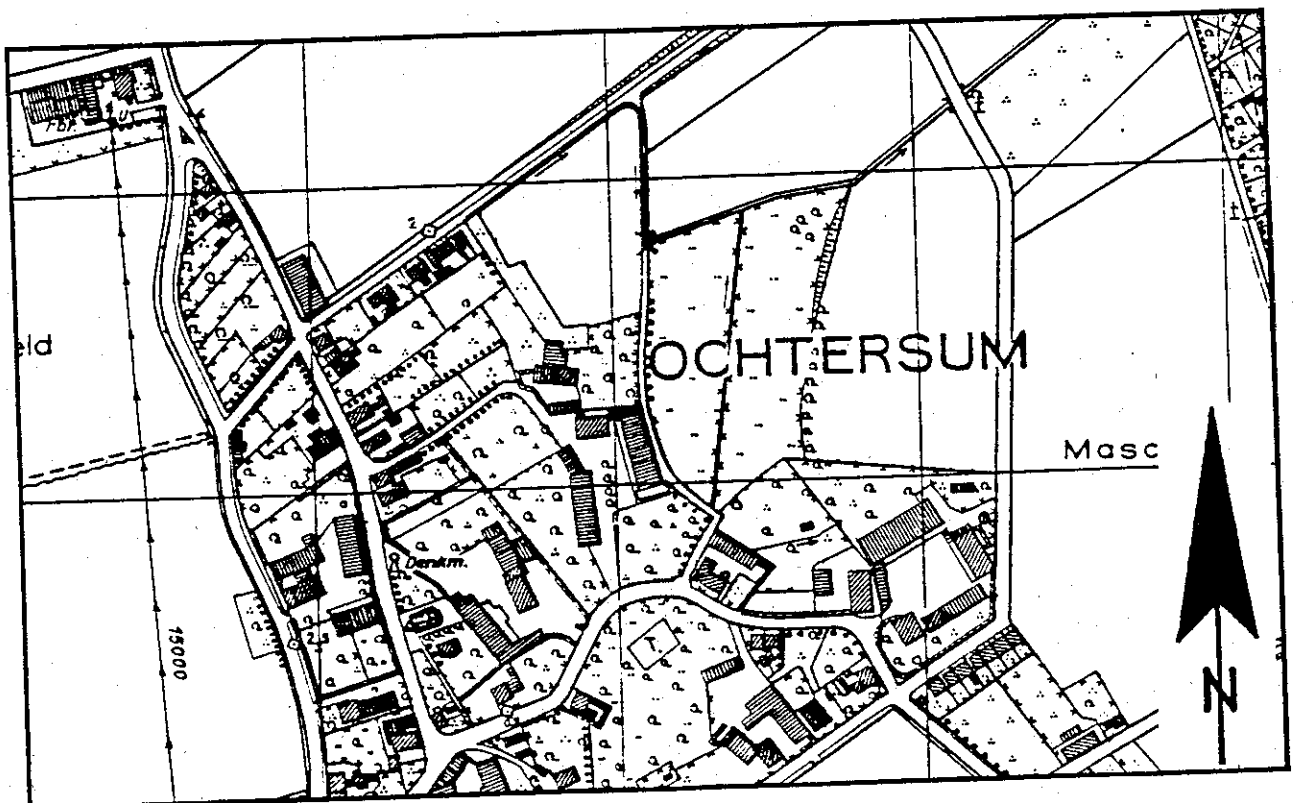



(Dr. Buerstedde)
Oberstadtdirektor

Anlage zur Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplans OS 121 "Am Wallhof"



Ausschnitt aus der Gaußschen Landesaufnahme 1827 - 1840,
M. 1:25000 (vergrößert)



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte von 1938,
M. 1:5000

Stadt Hildesheim, Stadtplanungsamt, Dez. 1990