

**BEGRÜNDUNG
ZUR ERSTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IZ 197 F
UND ZUR ERSTEN ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT IZ 197 F
„HOHE RODE“**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Da durch diese Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe Pkt. 2), wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim im Wohngebiet Marienburger Höhe/Itzum im Teilgebiet Hohe Rode.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen des Bebauungsplangebiets sind bereits vollständig erschlossen. Etwa 60 % der Grundstücke sind vergeben. Im Laufe des Jahres 2010 sollen die öffentlichen Grünanlagen hergestellt werden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen, die noch nicht als Baugrundstücke verkauft worden sind, befinden sich derzeit noch im Eigentum eines privaten Entwicklungsträgers und eines anderen privaten Eigentümers, der seine Grundstücke als Bauträger anbietet.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim stellt für den Planänderungsbereich Wohnbaufläche dar.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Nachdem die besonders günstig gelegenen Grundstücke inzwischen verkauft sind, stellt sich die Vermarktung des restlichen Flächen etwas schwierig dar. Im Baugebiet Hohe Rode befinden sich am Anfang des Kurt-Degener-Rings auf der Südseite zwei Grundstücke, für die sich bisher keine Interessenten gefunden haben, obwohl diese Flächen von Norden her erschlossen und somit südexponiert sind. Bei diesen Parzellen wird wohl nachteilig empfunden, dass hier nahezu der gesamte Baustellenver-

kehr für das Neubaugebiet vorbeiführt und die Grundstücksflächen noch dazu tiefer liegen als die Straße, was gefühlsmäßig die Beeinträchtigung noch verstärkt.

Da sich im Baugebiet Mittelfeld in letzter Zeit auch sogenannte Kettenhäuser recht gut vermarkten ließen, hat ein Bauträger für die beiden Grundstücke am Kurt-Degener-Ring ein Konzept mit Kettenhäusern entwickelt. Dabei werden durch die Geschlossenheit der baulichen Anlagen die Außenwohnbereiche im südlichen Teil der Grundstücksflächen vor den Immissionen von der Straße geschützt und gleichzeitig werden die Objekte kostengünstiger, da die Baugrundstücke kleiner werden (ca. 300 m² statt vorher 500 m²).

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind hier nur Einzelhäuser zulässig und die Mindestgrundstücksgröße beträgt 400 m². Da die Hildesheimer Grundstücksentwicklungsgesellschaft die angesprochenen Flächen unter diesen Voraussetzungen derzeit nicht für vermarktungsfähig hält, hat sie darum gebeten, den Bebauungsplan so zu ändern, dass die konzipierten Kettenhäuser zulässig werden.

Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird der Urfassung des Bebauungsplans entsprechend Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3 und Geschossflächenzahl 0,5 festgesetzt. Zur Schonung von Grund und Boden und zur Verringerung von Ausgleichsflächen an anderer Stelle wird ebenfalls wie bisher die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 25% begrenzt.

Sofern Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden, werden ihre Grundflächen auf die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Überschreitung von max. 50 % nicht angerechnet. Durch diese Regelung sollen die insgesamt positiven Aspekte einer Dachbegrünung durch Verminderung des Oberflächenwasserabflusses, der Erhöhung von Grünsubstanz und Verbesserung des Kleinklimas gewürdigt werden. Schließlich führen derartige Maßnahmen zu einer Verringerung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle.

Um den städtebaulichen Charakter als Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können und aber auch bei ausreichend großen Grundstücken Einliegerwohnungen für Eltern und Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

Um eine ausgewogene Anzahl der Wohnungen je Grundstück sicherstellen zu können, wird zusätzlich festgesetzt, dass je abgeschlossene 280 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig ist. Dadurch soll bei unterlassener Grundstücksteilung die Bebauung mit einem Doppelhaus und je zwei Wohnungen auf einem Grundstück nach Möglichkeit vermieden werden. Bezüglich dieser Festsetzung waren bisher abgeschlossene 400 m² Grundstücksfläche für eine Wohnung erforderlich. Die Reduzierung auf 280 m² ist notwendig, um die nunmehr hier geplanten Kettenhäuser ermöglichen zu können.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise werden im Planänderungsbereich nunmehr Kettenhäuser festgesetzt, die durch die textliche Festsetzung Nr. 3 so definiert sind, dass Gebäude mit Hauptnutzung an der westlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 7,50 m ohne Grenzabstand zu errichten sind, soweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dem nicht entgegenstehen.

Bisher war hier offene Bauweise mit der alleinigen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Dies erfolgte seinerzeit insbesondere in Hinblick auf eine Verringerung der baulichen Dichte zum Ortsrand hin und zu den Grundstücken am nördlichen Ende des Baugebiets, die weit abgelegen sind von den Infrastruktureinrichtungen und der nächsten Bushaltestelle.

Die Grundstücke, um die es bei der 1. Änderung des Bebauungsplans geht, liegen aber nicht am Ortsrand und haben zudem von allen Baugrundstücken im Gebiet Hohe Rode etwa die kürzeste Entfernung zu Infrastruktur und ÖPNV. Daher werden die Grundzüge der Planung durch die Zulassung von drei Kettenhäusern statt zwei freistehenden Einfamilienhäusern an der vorgesehenen Stelle nicht berührt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die wie bisher zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 3 m haben. Die Bautiefe wird aber unter Rücksichtnahme auf die südlich angrenzenden Nachbargrundstücke von 18 m auf 15 m reduziert.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird bis auf zwei Abweichungen unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

3.5.1 Firsthöhe

Da die konkret geplanten Kettenhäuser eine geringere Firsthöhe benötigen als sie bisher zulässig war, wird unter gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung die maximale Firsthöhe von 8,50 m auf 7,50 m reduziert (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2).

3.5.2 Dachneigung

Da die geplanten Kettenhäuser eine geringere Dachneigung haben sollen, als sie bisher zulässig war, wird die Dachneigung ebenfalls unter Rücksichtnahme auf die benachbarten Grundstücke von bisher 30° bis 42° auf 30° bis 35° reduziert.

Dächer mit geringerer Dachneigung können weiterhin zugelassen werden, wenn sie extensiv oder intensiv begrünt sind. Dadurch kann eine bessere Wirkung im Landschaftsbild und eine Verbesserung der Ökologie im Baugebiet erzielt werden.

Da Garagen und Nebenanlagen in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen, werden für solche Gebäude wie bisher Dachform und Dachneigung auch weiterhin freigestellt.

3.6 Erschließung und öffentliche Grünflächen

Erschließung und öffentliche Grünflächen einschließlich des Kinderspielangebots werden von dieser Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Diese Änderung des Bebauungsplans bewirkt eine positive Auswirkung auf die Umwelt, da bei gleichbleibenden Ausnutzungsziffern im Planänderungsbereich künftig drei statt bisher nur zwei Wohngebäude ermöglicht werden, was im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als eine Schonung der Ressourcen von Natur und Landschaft angesehen werden kann.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch diese Planänderung entstehen der Stadt Hildesheim keinerlei Kosten.

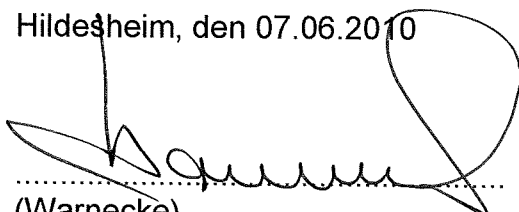
6. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs.1 BauGB) 07.06.2010

Beteiligung der Betroffenen 09.06.2010
(§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) - 14.07.2010

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

Hildesheim, den 07.06.2010



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 27.09.2010 beschlossen.

Hildesheim, den 01.10.2010



(Machens)
Oberbürgermeister

