

Stadt Hildesheim  
Der Oberstadtdirektor

Rechtsverbindlich:  
14.07.93  
Bauzblatt Nr: 28/93.

### Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans OS 126  
"Schlesierstraße/Kurt-Schumacher-Straße"

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Ochtersum an der Schlesierstraße zwischen der Kurt-Schumacher-Straße und dem Ev. Gemeindezentrum.

### 1.2 Vorhandene Nutzung

Die für bauliche Nutzungen festgesetzten Flächen im Planänderungsbereich liegen derzeit brach.

In der näheren Umgebung sind Wohngebäude, schulische und kirchliche Einrichtungen sowie ein Ladenzentrum und eine Tankstelle vorhanden.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück im Planänderungsbereich ist bis auf die schmale Dreiecksfläche am Westrand Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG. Die Dreiecksfläche ist Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Lukas.

### 1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets entsprochen.

## 2. Städtebauliche Zielsetzung

Im Planänderungsbereich ist seit 19.10.1970 ein Sondergebiet für Läden und westlich angrenzend eine Fläche für Gemeinbedarf "Kirche" festgesetzt. Diese Flächen sind bisher unbebaut geblieben.

Aufgrund der Einzelhandelsentwicklung in Ochtersum besteht heute kein Bedarf mehr für ein viergeschossiges Ladenzentrum im nördlichen Bereich der Kurt-Schumacher-Straße.

Angesichts des dringenden Wohnbedarfs in Hildesheim und der Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der unmittelbaren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr soll diese Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Da auch für die Lukas-Gemeinde kein Erweiterungsbedarf besteht, soll die derzeit ungenutzte Fläche, die noch für Gemeinbedarf "Kirche" festgesetzt ist, in diese Änderung mit einbezogen werden, um in etwas größerem Umfang Wohnbebauung ermöglichen zu können.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da an diesem Standort neben einer reinen Wohnbebauung im Erdgeschoßbereich u. U. auch Nutzungen sinnvoll wären, die der Versorgung des Gebiets dienen, wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit den gewählten Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wird eine der Lagegunst dieser Fläche adäquate Ausnutzung ermöglicht. Die Zahl von vier Vollgeschossen wird aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechen den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

#### 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise (textl. Festsetzung Ziff. 1) läßt eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zu, um eine der Lage des Grundstücks entsprechende Bebaubarkeit ermöglichen zu können.

Der Abstand der Baugrenzen von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine angemessene Randbegrünung ermöglichen und dazu beitragen, daß der künftige Baukörper nicht zu massig in Erscheinung tritt. Der Abstand der Baugrenze von 8 m zu der Gemeinbedarfsfläche der Kirche wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da bei einem geringeren Abstand zwischen dem eingeschossigen Gemeindezentrum und der möglichen viergeschossigen Wohnbebauung ein zu krasser Gegensatz entstehen würde.

Da Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen oder halböffentlichen Flächen in der Regel gestalterisch negativ wirken, wird festgesetzt, daß Stellplätze nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bzw. ab einem Mindestabstand von 5 m zu der vorhandenen Birke zulässig sind und daß Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (textl. Festsetzung Ziff. 2) und 4).

### 3.3 Erschließung

Das Baugrundstück im Planbereich ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen ausreichend erschlossen.

Aus Gründen einer sichereren Verkehrsführung können Zu- und Abfahrten nur an der Schlesierstraße zugelassen werden. An der Kurt-Schumacher-Straße und im Einmündungsbereich der Schlesierstraße wird daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Für die vorhandene und geplante Wohnbebauung sind an der Schlesierstraße in ausreichender Anzahl öffentliche Parkplätze vorhanden, wenn die für die Renataschule und die Kirche gem. den Ausführungsbestimmungen zur Nds. Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze wie vorgesehen südlich des Planänderungsbereichs hergestellt werden.

Private Einstellplätze sind auf dem Baugrundstück entsprechend den Ausführungsbestimmungen zur NBauO herzustellen.

### 3.4 Spielplätze

Ein öffentl. Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 1.400 qm ist am Nordende der Ostpreußenstraße vorhanden. Ein weiterer Spielplatz in einer Größe von ca. 700 qm befindet sich am Paracelsusweg/Ludolf-van-Ceulen-Weg. Beide Plätze sind auf Wegen von weniger als 400 m Entfernung vom Planbereich aus erreichbar.

Dennoch besteht derzeit in diesem Spielbezirk ein Fehlbedarf von 760 qm Kinderspielplatzfläche im Vergleich zum Mindestflächenbedarf gem. § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze. Dieser Fehlbedarf erhöht sich durch diese Planänderung um ca. 120 qm.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung kann der Fehlbedarf nicht gedeckt werden. Für die südlich des Plangebiets gelegene, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Sporthalle und der ehemaligen Fleischwarenfabrik wurde aber bereits ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan mit dem Ziel gefaßt, hier neue Wohnbauflächen auszuweisen. Mit diesem Plan werden auch die Voraussetzungen für die Deckung des Spielflächenfehlbedarfs im diesem Spielbezirk zu schaffen sein.

### 3.5 Öffentliche Grünfläche

Im südöstlichen Teil des Planänderungsbereichs wurde ein zu der öffentlichen Grünanlage gehöriger Fußweg gebaut. Der bestehenden Nutzung entsprechend wird hier öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

### 3.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Durchgrünung des Planbereichs und zur Verbesserung des Kleinklimas wird festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbaum und je 50 qm ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Solche Bäume sind z. B. *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Platanus acerifolia* (Platane), *Quercus robur* (Stieleiche) und *Tilia pallida* (Kaiserlinde).

Sträucher im Sinne der Festsetzung sind z. B. *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Waldhasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder).

### 3.7 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Planänderungsbereichs ist an der Schlesierstraße eine Eiche und an der Ecke Schlesierstraße/Kurt-Schumacher-Str. eine relativ große, gleichmäßig und gesund gewachsene Birke vorhanden. Da diese Bäume bereits eine gute Voraussetzung für die stadträumliche und stadtgestalterische Einbindung eines künftigen Baukörpers auf dem Grundstück bieten, werden diese Bäume zur Erhaltung festgesetzt.



### 3.8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Da die Dächer von Garagen und Nebenanlagen aus einer Vielzahl der Wohnungen in den mehrgeschossigen Gebäuden auf dem Baugrundstück und in dessen Nachbarschaft einsehbar sein werden, wird im Sinne einer besseren Gestaltung des Wohnumfeldes festgesetzt, daß solche Dächer zu begrünen sind (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1). Eine extensive Begrünung mit Sedum- oder Grasarten wäre im Sinne der Vorschrift ausreichend.

Um gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums durch Garagen, Nebenanlagen und Standplätze für Abfallbehälter zu vermeiden, wird festgesetzt, daß die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Seiten dieser Anlagen zu begrünen sind (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Dies könnte sowohl durch Kletterpflanzen als auch durch Sträucher geschehen. Bei geringem Abstand zu öffentlichen Flächen sollten nach Möglichkeit immergrüne Kletterpflanzen oder immergrüne Laubsträucher verwendet werden. Um dem Sinn der Vorschrift gerecht zu werden, müßten die Pflanzen innerhalb einer angemessenen Zeit von etwa drei bis fünf Jahren eine Wuchshöhe erreicht haben, die der Höhe der zu verdeckenden Anlage entspricht.

Da damit zu rechnen ist, daß auf der Fläche des allgemeinen Wohngebiets eine große Anzahl von Pkw-Einstellplätzen geschaffen wird und eine große, zusammenhängend versiegelte oder mit Garagen bebaute Fläche sowohl im Sinne der Gestaltung als auch des Kleinklimas nachteilig wäre, wird festgesetzt, daß bei Stellplätzen durch Fugenabstand oder Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % bestehen muß (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3) und daß zwischen je vier Stellplätzen bzw. Garagen ein hochwüchsiger Laubbaum anzupflanzen ist (örtliche Bauvorschriften Ziff. 4) und 5).

Der Rasenanteil von 30 % bezieht sich lediglich auf die Flächen der einzelnen Stellplätze und nicht auf die Fahrgassen. Die gem. Ziff. 4 der örtlichen Bauvorschriften anzupflanzenden Bäume werden auf die gem. Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen anzupflanzende Zahl an Bäumen angerechnet. Für die Pflanzfläche wird eine Mindestgröße von 12 bzw. 15 qm festgesetzt, um ein gesundes Wachstum der Bäume, soweit wie möglich sicherstellen zu können.

#### 4. Auswirkungen auf die Umwelt

Einrichtungen, Anlagen oder Betriebe, von denen Immissionen ausgehen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch künftig nicht zulässig.

Für den potentiellen Naturhaushalt bewirkt diese Planänderung Verbesserungen durch die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich ihrer Regelungen zur Begrünung sowie die künftige Ermittlung der Grundflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung von 1990, mit der das Maß der Versiegelung indirekt begrenzt wird.

#### 5. Altlasten

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ist nicht gegeben. Anlagen oder Betriebe, von denen in der Vergangenheit Belastungen für Boden oder Grundwasser ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

#### 6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten im Sinne des § 123 ff BauGB, da die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind. Relativ geringe Kosten entstehen durch den Erwerb der bisher privaten Teilflächen im nordöstlichen und südöstlichen Geltungsbereich, die nunmehr als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche festgesetzt werden.

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

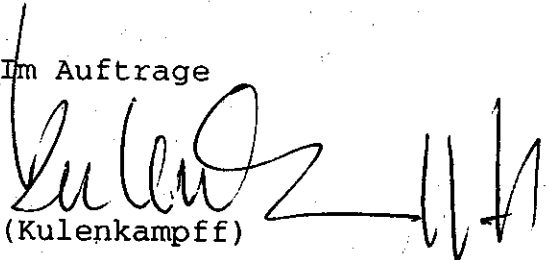
8. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23.09.1991
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.11.1991 - 29.11.1991
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15.04.1992 - 29.05.1992
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.09.1992 - 21.10.1992
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	15.12.1992 - 15.01.1993

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


Hildesheim, den 11.12.1992

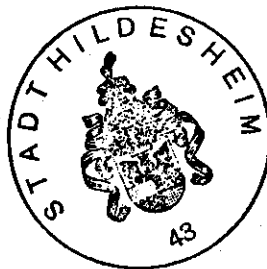
Im Auftrage

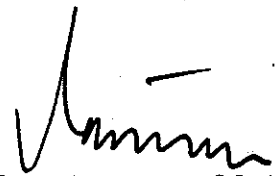
  
(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am  
0 1. Feb. 1993 beschlossen.

Hildesheim, den 0 5. Feb. 1993

  
(Machens)  
Oberbürgermeister



  
(Dr. Buerstedde)  
Oberstadtdirektor