



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS SO 239 „AN DER BRÜCKENSTRASSE“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf ein Teilgrundstück im Bereich des Bebauungsplans SO 239 „Klostergut“, das von der Brückenstraße erschlossen ist. In einer ursprünglichen Entwurfsfassung war dort, wo jetzt eine Grünfläche festgesetzt ist, eine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen, ist aber in der dann beschlossenen Fassung als private Grünfläche festgesetzt worden. Der jetzige Eigentümer möchte, da die dort stehenden Bäume abgängig sind, eine Wohnbebauung realisieren, wofür der Bebauungsplan geändert werden muss. Dies ist im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich begrüßenswert.

Da es sich um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, und die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 qm beträgt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim, am westlichen Ortsrand der Ortschaft Sorsum südlich der Brückenstraße und umfasst das Flurstück 261/6 der Flur 3, Gemarkung Sorsum.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet stellt sich als naturbelassene Fläche mit hohen Bäumen, großen Büschen und überwiegend langem Gras dar. Auf der Südgrenze zur benachbarten Parkfläche im ehemaligen Gutsark verläuft der Rössingbach.

Östlich angrenzend stehen Einfamilienhäuser. Nördlich auf der anderen Straßenseite befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die heute überwiegend nur noch zu Wohnzwecken genutzt werden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Planänderungsbereich befindet sich in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim vom 16.02.2011 ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dementsprechend soll hier ein Mischgebiet festgesetzt werden, womit die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Stadt Hildesheim stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans SO 239 „An der Brückenstraße“ mit dem Ziel auf, im westlichen Stadtgebiet eine weitere Fläche für Wohnbebauung auszuweisen. Dafür soll die Art der Nutzung von privater Grünfläche in Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geändert werden und eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Durch die an diesem mitten im alten Ortskern Sorsums gelegenen Standort ermöglichte Nachverdichtung wird der Ortsteil gestärkt und die örtliche Infrastruktur besser ausgelastet. Insbesondere wird durch diese Maßnahme der Innenentwicklung dem Ziel des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzungen

Nachdem auf dem Plangrundstück mehrere Bäume durch Sturm umgefallen und andere durch Pilzbefall in ihrer Standsicherheit eingeschränkt sind, soll die Fläche nun als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden allerdings ausgeschlossen, um die Wohnruhe der in der Nähe liegenden Grundstücke nicht zu beeinträchtigen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Nachverdichtung im alten Ortskern Sorsums ermöglicht.

Um die auf dem Grundstück vorhandene Gartenanlage so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl auf 0,18 festgesetzt, womit das Vorhaben des Antragstellers umsetzbar ist, die Versiegelung aber auf ein minimales Maß begrenzt wird.

Um den städtebaulichen Charakter der benachbarten Einfamilienhausbebauung sicherzustellen und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern und Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

3.3 Garagen und Nebenanlagen

Um gewährleisten zu können, dass Garagen und Nebenanlagen in angemessenem Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und Abstandsflächen zu

öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen durch Bepflanzung abgeschirmt werden, trifft die Planänderung diesbezüglich, wie auch schon die Urfassung, besondere Vorschriften.

Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. 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. Die Zulässigkeit eines Mindestabstandes von 2 m zu Seiten- und Rückwänden von Garagen ist mit der Verpflichtung verbunden, die Abstandsflächen mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. 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 hinein wirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung des Baumbestandes werden besonders erhaltenswerte Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Ein anderer Baum steht dessen ungeachtet aufgrund seines Stammumfangs unter den Schutz der städtischen „Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen“. Da der Baum aber vom Hallimasch befallen ist, muss er aus Sicherheitsgründen entfernt werden. Als Ersatz werden dafür zwei neue Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die örtlichen Bauvorschriften sind, was Trauf- und Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Materialien der Dacheindeckung sowie die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Parabolantennen und die Gestaltung von Einfriedungen betrifft, aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Insofern wird auf die dortige Begründung verwiesen.

3.5.1 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

4. Erschließung

Das Grundstück ist bereits von der Brückenstraße erschlossen. Die Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

5. Denkmalschutz

Das Planänderungsgebiet ist Teil der alten Klostergutanlage, die als Ensemble gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG geschützt ist und liegt im Übrigen gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der Umgebung von Baudenkmalen. Nach § 10 NDSchG bedürfen Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Ausgleich der durch diese Bebauungsplanänderung ermöglichte Versiegelung von bisher der Vegetation zur Verfügung stehenden Flächen wird mit dem Vorhabenträger eine vertragliche Vereinbarung über den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt abgeschlossen.

Im Rahmen von Rückschnitt, Fäll- oder Rodungsarbeiten sind die Verbote des Artenschutzrechts (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten. Bei der Landesfachbehörde für Naturschutz des NLWKN sind die Kontaktdaten der für die Region Hildesheim zuständigen ehrenamtlichen Fledermausbeauftragten zu erfahren.

7. Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

8. Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.


9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	01.07.2015
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	06.07.2015 - 31.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	14.07.2015 - 17.08.2015
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	-
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	-

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

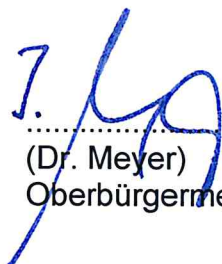
Hildesheim, 05.11.2015

Im Auftrage


(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplans SO 239 „An der Brückenstraße“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 15.03.2016


.....
(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister





25