

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HW 87 UND
ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HW 87 "AM KÖNIGSTEICH"**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Hildesheim im Bereich Moritzberg, zwischen der Königstraße, dem Bergsteinweg und dem Kupferstrang.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind entlang der Königstraße und des Bergsteinwegs mit zweigeschossiger Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise bebaut. Im Erdgeschoss des Hauses Bergsteinweg 40 befindet sich eine Apotheke. Die hinteren Grundstücksteile werden als Hausgärten genutzt. Westlich des Kupferstranges liegt ein öffentlicher Kinderspielplatz. Südlich daran schließt sich ein Betriebshof des ehemaligen Gartenamtes der Stadt Hildesheim an. Von der Königstraße bis zum Kupferstrang erstreckt sich eine städtische Fläche, die von der Öffentlichkeit als Parkplatz genutzt wird. Einmal wöchentlich findet hier auch ein Wochenmarkt statt. Direkt neben der Böschung des Kupferstranges verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planbereich befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Die städtische Fläche des Spielplatzes und des Betriebshofes sollen in absehbarer Zeit von einem Bauträger übernommen werden, dem es ermöglicht werden soll, hier Wohnbebauung zu errichten.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Festsetzung eines reinen und allgemeinen Wohngebietes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Aufgrund der Lage und der umgebenden Wohnbebauung sowie der guten Infrastruktur in fußläufiger Entfernung soll vorrangig Wohnbebauung ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung des Charakters und der Eigenart der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung soll hier insbesondere im Hinblick auf Dachform, Dachneigung und Drempeelhöhe auf die sonst in den Hildesheimer Neubaugebieten üblichen örtlichen Bauvorschriften verzichtet werden. Eine weitgehende Harmonie der vorhandenen Bebauung ist bereits gegeben und wird auch weiterhin dadurch gewährleistet, dass die neue Bebauung von einem Bauträger realisiert wird.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung wird ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird aufgrund der ruhigen hinteren Lage reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Königstraße mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und im Bereich des Bergsteinwegs mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das Baugrundstück westlich des Kupferstranges wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird hier wie auch am Bergsteinweg zur Bestimmung der Grundflächenzahl die Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen.

Damit sich der neue Baukörper in die vorhandene Baustruktur einfügt, wird die maximal zulässige Höhe der Dachterrasse auf 84 m über NN und die Firsthöhe der Penthäuser auf maximal 89 m über NN begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Königstraße wird der vorhandenen Bausubstanz entsprechend die offene Bauweise festgesetzt. Für das Eckgrundstück Königstraße/Bergsteinweg und die daran anschließenden Grundstücke Bergsteinweg 39 - 36 wird, um die städtebauliche Situation der gegenüberliegenden Eckausbildungen im Kreuzungsbereich aufzunehmen, geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück westlich des Kupferstranges wird entsprechend der konzipierten Baukörperlänge von unter 50 m die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Um die Eckausbildung im Kreuzungsbereich Königstraße/Bergsteinweg städtebaulich zu sichern, wird für die Straßenfrontbereiche hier eine Baulinie festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind in der Tiefe so bemessen, dass die Bereiche, in denen sich künftig weiterhin sinnvollerweise nur Hausgärten befinden sollen, von der Bebauung freigehalten werden.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplatzanlagen und größere Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Flächen 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziff. 1). Im Einzelfall können dabei bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen. Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor den Garagen ein zweiter Pkw abgestellt werden kann.

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Für die gesamte Stellplatzanlage ist dabei eine Zufahrt von max. 5 m Breite zulässig.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden 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 hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Ziff. 1 Satz 5).

Um bei relativ geringen Abstandsflächen eine abschirmende Begrünung sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass bei Garagen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen im Sinne dieser Vorschrift Abstandsflächen mit weniger als 3 m Breite mit immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen sind. Zur Sicherung der Nachhaltigkeit dieser Festsetzung wird darüber hinaus ausdrücklich festgeschrieben, dass die Anpflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Niedersächsischen Bauordnung als Festsetzung auch eine örtliche Bauvorschrift, die im Sinne der Gestaltung und des Umweltschutzes für Stellplätze und Zufahrten eine Regelung trifft, die schon seit längerer Zeit bei allen Planungen für Wohnbebauung in Hildesheim üblich ist.

Um sicherzustellen, dass sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Wohngebiets angemessen einfügen und um den Grad der Bodenversiegelung auf Dauer wirksam zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, dass durch Fugenabstände ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1). Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden.

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBau0 wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2), da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Königstraße und den Bergsteinweg. Das hinterliegende Baugrundstück wird über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von der Königstraße aus erschlossen.

Öffentliche Parkplätze sind in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in ausreichendem Maße vorhanden.

Private Einstellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung entsprechender Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim AG (EVI), die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

3.7 Spielplätze

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz ist so gelegen, dass er von allen Grundstücken in dem Bereich, für den er bestimmt ist (Spielplatzbereich), auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden kann. Den Anforderungen des § 2 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze wird damit entsprochen.

Der bisher vorhandene Spielplatz wird zu Gunsten des neu festgesetzten Spielplatzes aufgegeben. Der neue Spielplatz wird durch den Bauträger finanziert, der die Wohnbebauung auf dem Grundstück am Kupferstrang realisiert.

3.8 Erhaltung von Bäumen

An den Stellen, wo Bäume zur Auflockerung und Gliederung öffentlicher Parkplatzflächen bereits vorhanden sind, werden sie mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

Das gilt auch für die große Linde und zwei weitere Bäume auf der ehemaligen Spielplatzfläche. Um die Nachhaltigkeit sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziff. 2). Um ein artgerechtes Wachstum dieser Bäume gewährleisten zu können, wird weiterhin festgesetzt, dass für Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Stammbereich mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen (textliche Festsetzung Ziff. 2 Satz 2).

Bei dem zur Erhaltung festgesetzten Baum Nr. 1 im reinen Wohngebiet müssen die Flächen im Umkreis von 5 m vom Stammmittelpunkt unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden (textliche Festsetzung Ziff. 2 Satz 3).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Baugrundstücke im Planbereich werden bereits überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. In den Gartenflächen sind einzelne Obstgehölze vorhanden, sie dienen sonst aber als Hausgärten überwiegend der Erholung. Hier ermöglicht dieser Bebauungsplan Veränderungen durch geringfügige Erweiterungen vorhandener Bausubstanz. Die Erweiterungen wären aber in diesem Umfang auch ohne den Bebauungsplan zulässig über § 34 BauGB.

Das Grundstück des ehemaligen Betriebshofs ist heute schon zum überwiegenden Teil versiegelt. Die hier vorhandenen Gehölze werden größten Teils beseitigt werden müssen. Dieser unvermeidbare Eingriff in den Naturhaushalt im reinen Wohngebiet wird durch das Anpflanzen von insgesamt 11 heimischen hochwüchsigen standortgerechten Laubbäumen ausgeglichen.

Auch ist es aus ökologischer Sicht sinnvoll, zunächst vorhandene Flächen im Innenbereich, die mit einer guten Infrastruktur versehen sind, zu Wohnbauzwecken heranzuziehen, bevor Flächen im Außenbereich für Neubaugebiete in Anspruch genommen werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Über den Kaufpreis für das städtische Grundstück am Kupferstrang wird sichergestellt, dass für die Stadt Hildesheim und die Altanlieger keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung dieses Bebauungsplans entstehen. Die Spielplatzverlegung und der Ausbau des Parkplatzes am Königsteich werden aus einem Teil des Verkaufserlöses finanziert. Anliegerbeiträge werden für diese Maßnahmen nicht fällig.

6. Bodenordnende Maßnahmen

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

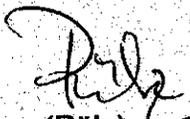
7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.12.1999
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.12.1999 - 14.01.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27.03.2000 - 02.05.2000
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.04.2000 - 03.05.2000
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 und § 4 Abs. 4 BauGB)	22.05.2000 - 29.05.2000

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

Hildesheim, den 30.05.2000

Im Auftrage


(Pülz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 03.07.2000 beschlossen.

Hildesheim, den 10.08.2000


(Machens)
Oberbürgermeister



In Vertretung


(Hoffmann)
1. Stadtrat