

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 72 B UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HO 72 B „AM ROTEN STEINE“**

## **1. Allgemeines**

### **1.0 Vorbemerkung**

Teilbereiche der Bebauungspläne HO 72 A, HO 159 und HO 159, 1. Änderung werden aufgehoben, sofern sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 72 B überdeckt werden.

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Ein Teilbereich des Plangebiets liegt östlich der Straße „Am Roten Steine“, südlich der Bebauung „Am Kuhanger“ und nordwestlich des Südfriedhofs. Zum anderen ist innerhalb des Südfriedhofs, westlich der Straße „An den Osterstücken“, ein weiterer Teilbereich festgesetzt, der für die verbindliche Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan Flächen von ca. 6.600 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Der Teilbereich *Am Roten Steine* ist bis dato unbebaut und wurde bis vor wenigen Jahren als Pferdekoppel genutzt. Zurzeit ist dieser Bereich ohne Nutzung. Nordöstlich der Wohnhäuser Nr. 23 und 25 werden Teile des Plangebiets als private Gartenflächen genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich noch eine Trafostation und das zum Südfriedhof führende Endstück der Straße „Am Roten Steine“. Die nähere Umgebung wird durch das angrenzende Wohngebiet in Einzelhausbauweise und durch den südöstlich gelegenen Südfriedhof geprägt. Auffällig ist ein den Südfriedhof umlaufender Gehölzstreifen von ca. 10 m Tiefe.

Der Teilbereich für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird durch den ihn umgebenden Südfriedhof geprägt. Ein Zusammenhang mit der nördlich gelegenen Bebauung am Kuhanger ist nicht vorhanden, da der o.g. Gehölzstreifen auch hier Friedhofsnutzung und Wohnbebauung voneinander trennt.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen ist öffentliches Eigentum. Drei kleinere Gartenparzellen sind privates Eigentum. Das Flurstück, auf dem die Trafostation steht, ist Eigentum der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG.

## **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Unter der Berücksichtigung, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) nicht als parzellenscharf anzusehen ist, steht die geplante Bebauung im Einklang mit den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hildesheim. Für die Umgebung der Straße am Roten Steine sind Wohnbauflächen dargestellt. An sie schließt sich die allgemeine Grünfläche des Südfriedhofs an. Die für eine Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche wurde weder in der Vergangenheit als Friedhofsfläche verwendet, noch ist davon auszugehen, dass eine solche Nutzung erforderlich ist. Siedlungsstrukturell ist die Grundstücksfläche den Wohngebieten am Roten Steine und am Kuhanger zuzuordnen. Da auch die für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Teilfläche im Bereich des Südfriedhofs mit den Darstellungen des FNP, der dort eine öffentliche Grünfläche darstellt, im Einklang steht, ist der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Für das bisher unbebaute städtische Grundstück am Roten Steine sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine in Hinblick auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Südfriedhof angemessene, aufgelockerte Wohnbebauung zu ermöglichen. Zum einen stellt das zu überplanende Grundstück eine innerstädtische Flächenreserve dar, dessen Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, zum anderen kann die vorhandene Lücke am Siedlungsrand *An den Osterstücken – Am Kuhanger – Am Roten Steine* städtebaulich vernünftig geschlossen werden.

Die zukünftige Bebauung soll sich strukturell in die aufgelockerte und durch Freiflächen geprägte Umgebung harmonisch einfügen. Die Qualität des angrenzenden Südfriedhofs soll erhalten bleiben.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass Nutzungen, die das Wohnen oder die Ruhe des Südfriedhofs stören könnten, ausgeschlossen sind. Darüber hinaus wird unterbunden, dass wohnfremde Nutzungen zusätzliche Verkehre in das Wohngebiet ziehen.

Aus dem Baukonzept zum Bebauungsplan wird ersichtlich, dass die planerischen Zielvorstellungen von drei Grundstücken ausgehen. Anhand der zu erwartenden Grundstücksgrößen ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.25 voll ausreichend. Dadurch wird eine der Umgebung angepasste, maßvolle Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Analog

zum umgebenden Wohngebiet wird 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Um zu vermeiden, dass die städtebaulichen Ziele durch eine unerwünscht intensive Verdichtung beeinträchtigt werden, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Relation zur Grundstücksfläche auf eine je volle 500 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit wird ausgeschlossen, dass unter Umgehung einer Grundstücksteilung größere Gebäude im Doppelhauscharakter mit mehr als einer Wohnung entstehen können.

### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, die der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung entspricht, und dem aufgelockerten Charakter der Bebauung am Roten Steine Rechnung tragen soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Insgesamt entstehen zwei Baufelder. Das nordöstliche Baufeld ist zur angrenzenden Bebauung am Kuhanger ausgerichtet. Das südwestliche Baufeld nimmt den Rücksprung der Bauflucht der benachbarten Wohnhäuser am Roten Steine 21 bis 25 auf und verläuft in einem Abstand von 11 m parallel zur Straße. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen den Bau von bis zu drei Einfamilienhäusern und bieten genügend Raum für individuelle Grundrissgestaltungen.

### **3.3 Garagen und Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Darüber hinaus ist im Zufahrtsbereich von Garagen und Carports ein Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zwingend notwendig.

Durch diese textliche Festsetzung wird sicher gestellt, dass diese Anlagen von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hinein wirken und keine Überschneidungen mit der an der Straße Am Roten Steine festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auftreten. Der Mindestabstand für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweites Kfz abgestellt werden kann, um die begrenzte Parkraumkapazität der öffentlichen Verkehrsfläche zu entlasten.

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Straße am Roten Steine gesichert. Für die innen liegenden Baugrundstücke ist eine 4 m breite private Zuwegung erforderlich, die jedoch planungsrechtlich nicht fixiert wird. Zur Minimierung der Eingriffe in die Boden- und Wasserpotenziale sind diese private Zuwegung sowie alle Grundstückszufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen so zu befestigen, dass ein nicht versiegelter Flächenanteil von mindestens 28 % besteht. Sofern eine Versickerungsfähigkeit auf diesen Flächen auf andere Art und Weise hergestellt werden kann, sind

Abweichungen hiervon ausnahmsweise zulässig (dies könnten z.B. sogenannte *Hydrosteine* sein).

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation wird gemäß ihrer Funktion mit einer Fläche für Versorgungsanlagen und der entsprechenden Zweckbestimmung *Elektrizität* belegt. Zur Sicherung der vorhandenen Stromleitungstrasse über die privaten Grundstücksflächen wird ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG festgesetzt.

Das im Plangebiet vorhandene Teilstück der Straße am Roten Steine ist bisher im Bebauungsplan HO 159 bzw. der 1. Änderung zu jenem Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Friedhof* festgesetzt gewesen. Die zur damaligen Zeit angedachte Zufahrt zum Südfriedhof ist jedoch inzwischen aufgegeben worden, so dass die mittlerweile auch öffentlich gewidmete Verkehrsfläche ihrer Nutzung gemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

### **3.5 Örtliche Bauvorschrift**

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften nach § 56 NBauO. Mit diesen Vorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente erfasst, die das städtebauliche und baugestalterische Einfügen der Neubebauung in die bereits bebaute Umgebung gewährleisten.

#### **3.5.1 Traufhöhe, Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche**

Die Festsetzung der Traufhöhe mit 4 m ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit der Neubebauung gegenüber dem umgebenden Bestand verzerren würden. Das gewählte Maß von 4 m entspricht der Traufhöhe der ortsüblichen Bebauung und nimmt damit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung der Umgebung.

Da aufgrund der Hanglage im Planbereich Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche zu erwarten sind, werden zumindest darüber hinaus gehende Abgrabungen, die der Belichtung von Kellerräumen dienen, ausgeschlossen, um gestalterisch unglückliche Verzerrungen der Maßstäblichkeit der Neubebauung zu vermeiden. Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1).

#### **3.5.2 Firsthöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2). Da mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein die Höhe der künftigen Gebäude noch nicht wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherzustellen, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 9 m entspricht den vorhandenen Firsthöhen der näheren Umgebung.

### **3.5.3 Dachgestaltung**

Der Charakter eines Wohngebiets wird besonders durch die Dachgestaltung bestimmt. Um den Eindruck einer ruhigen Dachlandschaft zu vermitteln, soll die Dachneigung nicht zu unterschiedlich sein. Mit der Festsetzung einer Dachneigung zwischen 28° und 42° wird ein Dachneigungsmaß von 45° Dachneigung unterschritten, damit die Dächer nicht zu steil werden. Pultdächer werden durch die Gestaltungsvorschrift ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die Harmonie der umgebenden Dachlandschaft einfügen würden (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 1).

Die vorgeschriebenen Farben der Dachabdeckung entsprechen denen der näheren Umgebung, da ein Bruch mit dem Gesamterscheinungsbild des Wohngebiets vermieden werden soll. Soweit ein Teil der Dachfläche der Energiegewinnung dient, ist dieser davon ausgenommen, da die Nutzung der umweltfreundlichen Sonnenenergie gefördert werden soll. Eine Ausnahme gilt ebenso für Glasflächen, da die Errichtung von Wintergärten nicht beschränkt werden soll (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 2 u. 4).

Da Garagen und Carports in der Regel das Ortsbild weniger stark beeinflussen und begrünte Dächer sich auf das Kleinklima und die Wohnumfeldgestaltung positiv auswirken können, werden für solche Gebäude auch alle Dächer unter 28° Neigung zugelassen, da diese gemäß textl. Festsetzung Nr. 6, Satz 2 und 3 begrünt sein müssen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3, Satz 3).

Nebenanlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, fallen gegenüber den übrigen baulichen Anlagen kaum ins Auge. Für sie werden deshalb Dachform, -farbe und -material freigestellt (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3, Satz 5).

### **3.5.4 Einfriedungen**

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre in Wohngebieten bei. Hohe Einfriedungen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen aber großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um aber gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums zu vermeiden, wird für sichtundurchlässige Einfriedungen über 80 cm Höhe ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4). Der Mindestabstand von 3 m ergibt sich im Zusammenspiel mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.

### **3.5.5 Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die örtliche Bauvorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können (örtliche Bauvorschrift Ziff. 5).

### **3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des geplanten Baugebiets sind zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass bestimmte, bisher unversiegelte Bereiche auch weiterhin unversiegelt bleiben und aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet werden. Es werden also zum einen Eingriffe in den Naturhaushalt *vermieden*, zum anderen unvermeidliche Eingriffe (durch die Aufwertung) *ausgeglichen*.

Der festzusetzende Grünstreifen zur Straße Am Roten Steine soll eine landschaftliche Überleitung vom Wohnbaugebiet zum Großgehölzriegel des Friedhofs darstellen. Er soll in dichter Form (Pflanzabstand 1.25 x 1.5 m) i. M. 3 m breit aus ausschließlich heimischen Sträuchern angelegt werden, ist dauernd zu unterhalten und bei Abgängigkeit in seiner Wirkungsweise wieder herzustellen (textl. Festsetzung Nr. 4, Satz 1). Neben den o.g. naturschutzfachlichen Gründen hat diese Festsetzung auch eine städtebauliche Bedeutung: der 3 m tiefe Pflanzstreifen verringert die störenden Auswirkungen möglicher hoher Einfriedungen oder Nebenanlagen auf den Straßenraum, zum anderen erfolgt eine optische Abschirmung der vorhandenen Trafostation gegenüber der Blickachse entlang der Straße Am Roten Steine.

Die nordöstlich der Trafostation gelegene Fläche ist gemäß des grünordnerischen Fachbeitrags als Obstgarten anzulegen. Dazu sind insbesondere je angefangene 80 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (textl. Festsetzung Nr. 4, Satz 2 und 3).

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von jeglicher Versiegelung, wie Zufahrten oder baulichen Anlagen freizuhalten.

### **3.7 Spielplätze**

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb des Spielbezirks 25. Der nächste Spielplatz befindet sich am Großen Saatner und kann gemäß § 2 Abs. 2 Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (Nds. Spielplatzgesetz) innerhalb von 400 m gefahrlos erreicht werden. Allerdings besteht zurzeit ein Fehlbedarf von 1.269 m<sup>2</sup> in diesem Bezirk.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wird von der Festsetzung eines neuen Kinderspielplatzes abgesehen. Für die Abwägung ist insbesondere von Belang:

1. Die Waldflächen des Landschaftsschutzgebiets „Großer Saatner“ befinden sich in etwa 180 m Entfernung zum geplanten Baugebiet und bieten den Kindern zusätzliche Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten.
2. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um Einfamilienhäuser mit großen Grundstücks- bzw. Gartenflächen.
3. Die geplante Wohnbebauung löst das vorhandene Defizit nicht aus.

4. Die geplanten drei Einzelhäuser verursachen gem. § 3 Abs. 2 Nds. Spielplätzegesetz bei einer GFZ von 0.25 einen Mehrbedarf von 12.6 m<sup>2</sup>. Dies steht in keinem Verhältnis zu der erforderlichen Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> bei der Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes.

#### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **4.1 Immissionssituation - Verkehr**

Angesichts der festgesetzten Art zulässiger Nutzungen sowie der geringen Anzahl von Baugrundstücken ist eine Veränderung der bisherigen Immissionssituation nicht zu erwarten.

##### **4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch ökologisch gestaltete Freiräume, aber auch durch entsprechend gestaltete Gebäude können die von Menschen hervorgerufenen Beeinflussungen minimiert und teilweise innerhalb des direkten Eingriffsbereichs ausgeglichen werden. Aufgrund der relativ hohen Wertigkeit des Bestandes, die eine Wohnbebauung nicht erreichen kann, reagiert die Planung mit folgenden Maßnahmen:

1. Festsetzung einer relativ niedrigen GRZ von 0.25 zur Reduzierung der Versiegelung.
2. Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Kapitel 3.6).
3. Festsetzung zum Anpflanzen mindestens eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines hochstämmigen standortgerechten Laubbaumes je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Artenliste des grünordnerischen Fachbeitrags (textliche Festsetzung Nr. 5, Satz 1).
4. Sicherung vorhandener, erhaltenswerter Obstbäume auf den Privatgrundstücken (textliche Festsetzung Nr. 5, Satz 2)
5. Festsetzung, dass private Erschließungswege und Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen so zu befestigen sind, dass ein nicht versiegelter Flächenanteil von mindestens 28 % besteht (textliche Festsetzung Nr. 6).
6. Festsetzung von Schling- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste des grünordnerischen Fachbeitrags sowie begrünter Dächer bei Garagen und Carports (textliche Festsetzung Nr. 6).

rotz dieses Maßnahmenbündels kann der erforderliche Ausgleich im Plangebiet selbst nicht vollständig hergestellt werden. Aus diesem Grunde konnte in Abstimmung mit der Friedhofsverwaltung auf dem Gelände des Südfriedhofs, südöstlich des Eingriffsbereichs, eine ursprünglich für Parkplätze und Nebengebäude vorgesehene Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gewählt werden. Das Grünland soll zu einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten gemäß Artenliste des grünordnerischen Fachbeitrags umgestaltet und extensiv unterhalten werden. Im Einzelnen sollen je 80 m<sup>2</sup> ein Obstbaum gesetzt werden, was bei einer Gesamtfläche

von etwa 2.700 m<sup>2</sup> einer Gesamtzahl von etwa 33 Stück entspricht. Dabei wird die Anzahl der anzupflanzenden Obstbäume über eine textliche Festsetzung in Relation zur Grundstücksfläche fixiert (s. textl. Festsetzung Nr. 6, Satz 1).

## **5. Altlasten**

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet.

## **6. Hinweise**

Mit dem Trinkwasserleitungsnetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Durch einen Verkauf des städtischen Grundstücks sind für die Stadt Hildesheim Einnahmen zu erwarten. Der Bodenrichtwert in diesem Gebiet liegt bei 320,- DM/m<sup>2</sup>.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, 4. Teil BauGB sind nicht erforderlich.

## **9. Verfahren**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)                       | 16.10.2000              |
| • Unterrichtung und Erörterung<br>(§ 3 Abs. 1 BauGB)                | 23.10.00<br>-17.11.2000 |
| • Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 1 BauGB) | 01.02.01<br>-07.03.2001 |
| • Öffentliche Auslegung<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)                       | 05.10.01<br>-05.11.2001 |



Diese Begründung wurde vom Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Hildesheim, den 05.11.2001

(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am..... den Bebauungsplan HO 72 B "Am Roten Steine" mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Stadt Hildesheim, den.....

(Machens)  
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)  
Oberstadtdirektor