

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN HM 134
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
GROßE VENEDIG**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfaßt die Fläche zwischen Große Venedig, Gaußstraße und Leibnizstraße, die teilweise mit einbezogen wird.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude und ein Gartenbaubetrieb vorhanden. Nordöstlich und südöstlich schließt sich Wohnbebauung an. Im Südwesten wird das Gebiet durch den Verlauf der Innerste begrenzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplanes sind überwiegend im Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Wohnbaufläche dargestellt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß der im Plangebiet vorhandene Gartenbaubetrieb aufgrund der hohen Nachfrage für Wohnbaufläche aufgibt oder verlagert.

Die an anderer Stelle im Gebiet schon erkennbar gewordene hohe Verdichtung kann in diesem Bereich angesichts der Lage und der vorhandenen Erschließung nicht vertreten werden.

Im Bebauungsplan werden deshalb Regelungen für eine angemessene und sinnvolle Wohnbebauung getroffen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die in diesem innenstadtnahen Gebiet angemessene Nutzungsmöglichkeit durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gegeben, die auch dem Wohngebietscharakter des Gesamtgebietes entspricht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem Bestand. Im Nordostbereich sind dieses 2 bzw. 3 Vollgeschosse, im Bereich zur Gaußstraße/Große Venedig sind Gebäude mit einem Geschöß prägend.

Die Grundflächenzahl beträgt den vorhandenen Gegebenheiten entsprechend 0,4. Die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen sollen bei der Geschößflächenzahl nicht in Anrechnung gebracht werden. Dadurch ergeben sich Geschößflächenzahlen, die der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der Vollgeschosse entsprechen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Planbereich wird der vorhandenen Bebauung entsprechend offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert, die die gegebenen Abstände der vorhandenen Gebäude zum öffentlichen Straßenraum aufnimmt.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und private Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Die ausschließlich in angemessenem Abstand zur öffentlichen Straßenfläche festgesetzte Baugrenze erfordert die Freihaltung dieses Bereiches auch von zusätzlicher Bebauung. Die erforderlichen Einrichtungen können ohne Schwierigkeiten innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Die beiden vorhandenen Garagenanlagen außerhalb der Baugrenze (Große Venedig 8 und Gaußstraße 8) bleiben bewußt unberücksichtigt, sie haben aber als solche Bestandsschutz.

3.5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch Gestaltungsvorschriften. Mit diesen Vorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfaßt, die für die Einfügung in die vorhandene Bebauung von Bedeutung sind.

3.5.1 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß 4 m. Die Festsetzung der Traufhöhe ist insbesondere erforderlich, um die Maßstäblichkeit des Gebietes zu wahren (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Bei zwei und drei zulässigen Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Auf eine Differenzierung zwischen zwei und drei Geschossen wird bewußt verzichtet: Im Bestand ist das dritte Vollgeschoß ein ausgebautes Dachgeschoß, das größer ist als $\frac{2}{3}$ der Fläche des darunter liegenden Geschosses. Um nicht den Gesamtmaßstab des Gebietes zu sprengen, wird dieses bewußt durch Festlegung des auf eine Zweigeschossigkeit ausgelegten Maßstabes für Trauf- und Firsthöhe fixiert.

3.5.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt für ein festgesetztes Vollgeschoß 10 m (örtliche Bauvorschrift Ziffer 2). Diese Festsetzung ist als Ergänzung zur festgesetzten Traufhöhe erforderlich, um die Maßstäblichkeit zu wahren. Für zwei und drei festgesetzte Vollgeschosse beträgt die Firsthöhe 13 m. Zur Begründung wird auf Ziff. 3.5.1 verwiesen.

3.5.3 Dachform

Der Charakter des Wohngebietes wird auch durch die Dachgestaltung bestimmt. Deshalb soll die Dachneigung nicht zu unterschiedlich sein und möglichst vorhandene Dachformen aufnehmen. Entsprechend der Gegebenheiten wird eine Dachneigung zwischen 28° und 42° festgesetzt. Dieses trifft auch für das vorhandene Gebäude (Große Venedig Nr. 6) zu, dieses fällt damit unter Bestandsschutz. Es ist aber mit seinem Flachdach auch nicht maßstabprägend.

Für Garagen, Nebenanlagen und Carports werden auch Dachformen mit weniger als 28° zugelassen, weil diese Anlagen durch ihre geringe Größe in der Regel weniger stark beeinflussen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3).

3.5.4 Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachflächenfenster einer Dachseite werden zusammen auf höchstens zwei Drittel der Traulänge beschränkt. Von den Orgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m und von der Traufe zum First ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die Dachfläche als solche auch noch erkennbar bleibt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4).

3.5.5 Antennen

Überdachantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, werden ausgeschlossen. Überdachantennen - insbesondere Parabolantennen über Dach - stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5).

3.5.6 Pkw-Stellplätze

Um die Bodenversiegelung zu begrenzen, sind Stellplätze so zu befestigen, daß durch die Wahl der Fugenabstände oder der Materialform ein Rasenanteil von mindestens 30 % verbleibt. Gestalterisches Ziel ist es, den Blick aus den Wohnungen auf eine grün gestaltete Außenanlage zu gewährleisten (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6).

3.5.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift werden geahndet. Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 7).

3.6 Erschließung

Der Planbereich ist durch vorhandene Straßen ausreichend erschlossen und an die Versorgungsleitungen angeschlossen. Für den Innenbereich wird bewußt auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Erschließung verzichtet. Damit kann im Einzelfall die Zulässigkeit von Bauvorhaben davon abhängen, daß private Zufahrtsregelungen vereinbart werden können. Im anderen Falle wären aber von allen Anliegern zusätzliche Erschließungskosten zu erheben, dieses kann und soll nicht Ziel dieses Bebauungsplans sein.

3.7 Spielplatzversorgung

Der Einwohnerzuwachs im Planbereich wird durch die getroffenen Festsetzungen sehr gering sein. Maximal sind etwa 20 Wohneinheiten zu erwarten. Dies ist eine Größenordnung, aus der sich kein zusätzlicher öffentlicher Spielplatzbedarf ergibt, zumal sich in unmittelbarer Nähe im Bereich des Langelinienwalls und der Innersteriederung ausreichend Freifläche anbietet.

3.8 Erhaltung von Bäumen

Die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

3.9 Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen

Um eine möglichst intensive Durchgrünung zu erzielen, wird vorgeschrieben, je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens einen halb- oder hochstämmigen Obstbaum oder einen mittelhoch- oder hochwüchsigen standortgerechten Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das vorhandene Naturdenkmal ist als solches gekennzeichnet, die Baugrenzen nehmen entsprechend Rücksicht.

3.10 Immissionsschutz

Für den Planbereich ist kein Lärmschutz erforderlich.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Das besiedelte Gebiet des Planbereiches wird sehr maßvoll ergänzt. Voraussetzung dafür ist, daß Flächen des Gartenbaubetriebes entsiegelt werden. Dadurch ergibt sich ein Ausgleich für Eingriffe.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Vorschriften zur Versiegelungsvermeidung und Pflanzvorschriften. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind deshalb nicht zu erwarten.

5. Altlasten

Es besteht kein Anlaß der Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Hildesheim resultieren aus diesem Bebauungsplan keine finanziellen Auswirkungen.

7. Verfahren

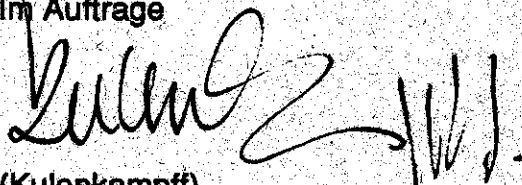
Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.11.1994
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	08.05.1995 - 26.06.1995
Öffentliche Auslegung und Erörterung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnG)	06.06.1995 - 05.07.1995
Satzungsbeschluß	25.09.1995

Der Bebauungsplan dient der Deckung von dringendem Wohnbedarf und ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird daher gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG von der Anzeige bei der Bezirksregierung Hannover abgesehen.

Die Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 25.07.1995

Im Auftrage

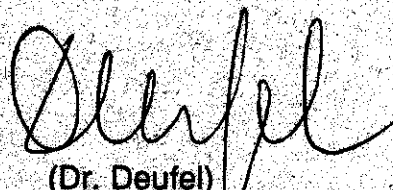

(Kulenkampf)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 25.09.1995 beschlossen.

Hildesheim, den 05.10.1995


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor