

*Rechtsverbindlich am 09.11.94
Amtsblatt Nr. 47/94*

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
OS 280 LINDHOLZ**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Planänderung umfaßt unterschiedliche Teilflächen des seit 11.09.1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplans OS 280. Im August 1992 wurde der Beschluß zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans gefaßt. Etwa 5 Monate später wurde der Aufstellungsbeschluß zu einer 2. Änderung gefaßt. Beide Änderungsverfahren werden gemeinsam unter der Bezeichnung 1. Änderung durchgeführt.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Ochtersum, beidseitig der K 301, südlich des Regenwasserrückhaltebeckens an der Kurt-Schumacher-Straße. Es umfaßt drei Teilflächen im nördlichen und mittleren Bereich des Baugebiets Lindholz.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplanänderungsbereich erfaßten Flächen sind überwiegend in Privateigentum. Die für öffentliche Nutzungen festgesetzten Flächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 25. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Änderungsbereiche überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise als innerörtliche Hauptverkehrsstraße bzw. als allgemeine Grünfläche dargestellt. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung entsprechen diesen Flächennutzungsplandarstellungen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird somit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Die Änderung bezieht sich im wesentlichen auf Korrekturen, die im Sinne der Erleichterung des Wohnungsbaus geboten sind. Es handelt sich dabei überwiegend um Abweichungen, die nach neuerer Rechtslage seit Mai 1993 auch über Befreiungen genehmigt werden können. In Hinblick auf die Aufstellungsbeschlüsse ist davon auch teilweise schon Gebrauch gemacht worden. Im Sinne der Rechtssicherheit ist es aber dennoch geboten, das Änderungsverfahren durchzuführen.

Die in dieser Änderung getroffenen Festsetzungen lassen die städtebaulichen Ziele des Urplans unberührt. Insofern gelten die in der Begründung zur Urfassung des Plans dargelegten Aussagen unverändert weiter.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden auch in den Fällen, in denen eine Veränderung der überbaubaren Flächen vorgenommen wird, unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Dabei wird auch die Regelung zur Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche (textl. Festsetzung Ziff. 1) mit übernommen.

Durch die neu aufgenommene Ausnahmeregelung gem. § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden (textl. Festsetzung Ziff. 2). Insbesondere bei der mehrgeschossigen Bebauung soll damit die Anlage von Tiefgaragen gefördert werden.

Durch Verzicht auf Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets sollen die Variationsmöglichkeiten für den Dachgeschoßausbau erweitert werden. Durch die in der örtlichen Bauvorschrift fixierten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist das städtebauliche Erscheinungsbild einer dreigeschossigen Bebauung weiterhin gesichert. Auf eine Geschoßzahlfestsetzung kann deshalb verzichtet werden, ohne nachteilige Auswirkungen auf die Gestaltung des Ortsbildes befürchten zu müssen.

3.2 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

In der Urfassung war für die ein- bis zweigeschossige Bebauung die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden allgemein auf zwei begrenzt. In zwei Teilbereichen wird nun die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei bzw. sechs erhöht.

Der erste Bereich liegt am Ende einer kurzen Stichstraße. Hier wird die Dichte der Bebauung letztlich nicht verändert, weil statt der ursprünglich vorgesehenen drei Reihenhäuser mit je 2 Wohnungen nun zwei freistehende Dreifamilienhäuser errichtet werden. Die Änderung erfolgt hier im Sinne einer Erleichterung des Wohnungsbaus. Sie ermöglicht im Ergebnis eine Wohnform, die der aktuellen Nachfrage besser entspricht und dennoch die Harmonie des Baugebiets nicht beeinträchtigt.

Im Bereich östlich der Bienenroder Straße wird nördlich des Grünzugs die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf sechs angehoben. Dies ist insbesondere deshalb städtebaulich vertretbar, weil der Grünzug eine Zäsur zur südlich angrenzenden Einfamilienhaus-Bebauung bildet. Es handelt sich somit um einen Übergangsbereich, in dem solche - mit 6 Wohneinheiten relativ kleinen - Mehrfamilienhäuser in einem harmonischen Verhältnis zur Umgebung stehen. Im Vergleich zu der vorher beabsichtigten Reihenhausbauung wird sich die Zahl der insgesamt in diesem Bereich möglichen Wohneinheiten nur unwesentlich erhöhen, da zwischen den nunmehr zulässigen Gebäuden entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung größere Abstände eingehalten werden müssen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Wie bereits in der Urfassung des Bebauungsplans wird für alle Wohngebiete im Planänderungsbereich die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird in einigen Teilbereichen zur Wahrung nachbarlicher Interessen dahingehend konkretisiert, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hiervon werden die Bereiche, in denen die Zahl der zulässigen Wohneinheiten erhöht wird, und ein Teil der Bereiche, in denen Baugrenzen verschoben werden, erfaßt. Betroffen sind Grundstücke für die einerseits Erleichterungen geschaffen werden und andererseits zur Sicherung eines harmonischen Gebietscharakters wieder eine Einschränkung dahingehend erfolgt, daß Hausgruppen nicht mehr zulässig sind. Diese Einschränkung steht aber nicht im Gegensatz zu den konkreten Bauabsichten der Betroffenen, so daß keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

Im Sinne einer Erleichterung des Wohnungsbaus werden in mehreren Bereichen die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig verändert. Das in der Urfassung formulierte Prinzip, hochwertiges Wohnen mit intensiven Bezügen zwischen den privaten Innenräumen (Wohnungen) sowie den privaten Außenräumen (Gärten) und den öffentlichen Außenräumen (Grünflächen) zu erreichen, bleibt erhalten.

Das Konzept für die mehrgeschossige Bebauung im Nordbereich ging von einer einheitlichen Realisierung aus. Die Vergabe an Einzelbauherren erforderte eine Veränderung der Lage der Baugrenzen, um unter Beibehaltung der beabsichtigten Zielsetzung sinnvoll bebaubare Grundstücke zu erhalten. Die Bautiefe wird je nach Lage durch Baugrenzen auf 20 - 25 m begrenzt, um so einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu gewährleisten, ohne damit die städtebauliche Situation zu beeinträchtigen.

Da auf die Herstellung der Fußwegverbindungen zwischen der Straße "Lindholz" und der südlich angrenzenden Kleingartenanlage verzichtet wird (siehe Pkt. 3.5), ist stellenweise eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Mit Rücksicht auf die bereits entstandene Bebauung am mittleren Stichweg wird zur Sicherung eines angemessenen Abstands zwischen den künftigen baulichen Anlagen eine nicht überbaubare Fläche von 3 m Breite im Bereich der entfallenden Verkehrsfläche vorgesehen. Im Bereich des östlichen Stichweges ist kein zu berücksichtigender Neubestand vorhanden. Die überbaubaren Flächen werden daher miteinander verbunden.

In vier weiteren Teilbereichen werden die Baugrenzen im Sinne der Erleichterung des Wohnungsbaus geringfügig verschoben. Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt. Nachbarliche Belange werden nur in geringem und durchaus vertretbarem Maße betroffen.

Die Anrechenbarkeit von Flächen für Gemeinschaftsanlagen auf die Grundstücksfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (textl. Festsetzung Ziff. 3) wird aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (textl. Festsetzung Ziff. 4) wird ebenfalls aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

Unterhalb der Geländeoberfläche werden notwendige Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 5). Damit wird das Ziel angestrebt, auch bei relativ großer Zahl an Wohneinheiten noch Freiflächen auf den Grundstücken zu erhalten, die nicht nur zum Abstellen von Fahrzeugen dienen, sondern genügend Aufenthaltsqualität haben, um eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und gefahrloses Spielen von Kindern im privaten Außenraum ermöglichen zu können. Mit der Chance intensiverer Begrünung, die durch den Bau von Tiefgaragen gewonnen wird, können auch die Wohnumfeldqualität und das Kleinklima verbessert werden. Bei Zulassung der Ausnahme werden die angestrebten positiven Auswirkungen gegebenenfalls über Auflagen in der Baugenehmigung zu sichern sein.

3.4 Gemeinbedarfsfläche

In der Urfassung des Bebauungsplans waren zwei Standorte für Kindertagesstätten vorgesehen. Beide waren so dimensioniert, daß auf einer Fläche von jeweils 2.200 qm eine Kindertagesstätte für ca. 50 Kinder hätte errichtet werden können.

Wirtschaftlicher Mitteleinsatz erfordert Kindertagesstättengrößen für mindestens 75 Kinder. Bei Neueinrichtungen sollten im Regelfall 100 Kindertagesplätze vorgesehen werden. Für eine Kindertageseinrichtung dieser Größe wird eine Fläche von etwa 3.500 bis 4.000 qm benötigt.

Da zwischenzeitlich die Fläche des nördlichen Standortes nicht mehr erweitert werden kann, da die angrenzenden Flächen bereits veräußert wurden und mit deren Bebauung schon begonnen wurde, wird der zweite Standort entsprechend erweitert. Da ein Standort für eine Kindertageseinrichtung mit 100 Plätzen für die Versorgung des Gebietes ausreichend ist, wird auf den nördlichen gänzlich verzichtet.

3.5 Erschließung

Das System der öffentlichen Erschließungsanlagen wird vom Prinzip her unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

An der Kurt-Schumacher-Straße können - aufgrund der zwischenzeitlich festgestellten Anforderungen zur Erhaltung des Baumbestandes - von den ursprünglich geplanten 72 öffentlichen Pkw-Parkplätzen nur noch ca. 50 hergestellt werden.

Als Ersatz wird eine öffentliche Verkehrsfläche für 22 Parkplätze östlich der Barienroder Straße festgesetzt. Außerdem wurden beidseitig der Barienroder Straße in Kombination mit Alleebäumen 23 Pkw-Parkplätze für die Öffentlichkeit hergestellt.

Damit können im Vergleich zu der ursprünglichen Kalkulation ca. 20 öffentliche Parkplätze mehr hergestellt werden. Aufgrund der mittlerweile vorgelegten Bauanträge zeichnet sich aber bereits ab, daß die Zahl der Wohneinheiten im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung etwas höher liegt, als dies zu erwarten war. Infolgedessen wird die Bilanz durch die zusätzlich möglichen öffentlichen Parkplätze voraussichtlich etwa ausgeglichen.

Die Fußwegeverbindungen zur Kleingartenanlage sollen entfallen, da es nicht gelingt, die Wege in der Kleingartenanlage der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dadurch können die Flächen für zwei der geplanten Fußwege südlich der Straße "Lindholz" entfallen. Die dritte Fläche muß hingegen als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten werden, da hier der Fußweg zur Erschließung der bereits vorhandenen Bebauung erforderlich ist.

3.6 Standort der Wertstoffsammelcontainer

Im zur Zeit noch gültigen Bebauungsplan ist an der Kurt-Schumacher-Straße an der Westseite des Regenrückhaltebeckens ein Standort für Altglas- und Altpapiercontainer vorgesehen. Diese Wertstoffsammelcontainer und das angrenzende Regenrückhaltebecken harmonisieren nicht miteinander, da die Erholungsfunktion der öffentlichen Grünfläche rund um das Regenrückhaltebecken durch die Altglas- und Altpapiercontainer beeinträchtigt wird.

Der Standort der Wertstoffsammelcontainer soll daher auf die Südseite des öffentlichen Parkplatzes an der Barienroder Straße verlegt werden. Durch die Haltermöglichkeit, die verkehrliche Lage an der Barienroder Straße und nach Norden und Osten angrenzende Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze bietet sich dieser Standort für die Wertstoffsammelcontainer an.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Südlich des Regenwasserrückhaltebeckens an der Kurt-Schumacher-Straße hat sich im Zusammenhang mit der Planung der Wohnbebauung für Feuerwehrezufahrten und Einstellplätze ein abweichender Flächenbedarf ergeben. Daher werden Teilflächen der öffentlichen Grünflächen gegen Teilflächen des Wohngebiets ausgetauscht. Die öffentliche Grünfläche bleibt dabei von ihrer Größe her unverändert.

Die Regelung zur extensiven Pflege der öffentlichen Grünflächen unter Verzicht auf den Einsatz von mineralischen Düngern, Insektiziden und Pestiziden (textl. Festsetzung Ziff. 10) wird unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

3.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Regelungen zum Anpflanzen von Gehölzen (textl. Festsetzungen Ziff. 8 und 9) werden aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

3.9 Immissionsschutz

Aus der Hausmüll- und Bauschuttdeponie auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei kann sulfathaltiges Grundwasser im Baugebiet auftreten. Bei Gründungen aus Beton sind daher Vorkehrungen zu treffen, die wie in der Urfassung des Bebauungsplans verbindlich festgeschrieben werden (textl. Festsetzung Ziff. 6).

Der Sicherung der Luftqualität dient der Ausschluß von festen Heizmaterialien und Heizölen (textl. Festsetzung Ziff. 7). Wie in der Urfassung des Bebauungsplans werden aber dennoch Kaminfeuerstellen zugelassen, soweit sie zur Heizung des Gebäudes nicht erforderlich sind.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB)	31.08.1992 und 18.01.1993
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	31.03.1993 - 27.04.1993

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

02.11.1993
- 17.12.1993

Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

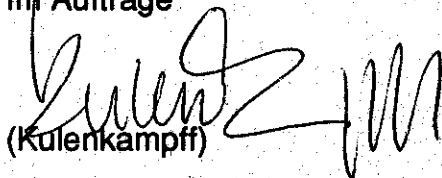
18.07.1994
- 17.08.1994

Das Verfahren wird teilweise nach den Regelungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) durchgeführt, da die Planänderung der Deckung dringenden Wohnbedarfs dient. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG wird die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt. Gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG wird diese Bebauungsplanänderung nicht der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt und unmittelbar mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim rechtsverbindlich.

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.


Hildesheim, den 22.08.1994

Im Auftrage

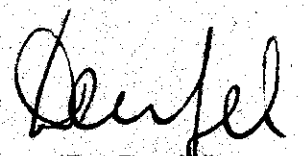

(Kutenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 17.10.1994 beschlossen.

Hildesheim, den 19.10.1994


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor