

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DR 37
"FRIEDRICH-LEKVE-STRASSE SÜD"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Die 7. Änderung baut auf der 4. Änderung des Bebauungsplans DR 37 auf. Die dort seit 10.08.1983 verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe werden aufgehoben und durch örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung ersetzt.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Südrand der Ortschaft Drispstedt. Südwestlich angrenzend befindet sich der Müggelsee. Im Abstand von ca. 220 m verläuft westlich des Gebietes die Bundesstraße 494. Südöstlich des Gebietes liegt im Abstand von ca. 200 m das Gewerbegebiet an der Kruppstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Alle Grundstücke sind bebaut. Zwanzig Wohnhäuser gruppieren sich hier um einen zentral gelegenen Kindergarten.

Im Osten und Süden ist das Gebiet von öffentlichen Grünflächen umgeben. Westlich liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf der im Bebauungsplan DR 229 ein Wohngebiet geplant ist.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Bis auf die Straßenflächen befinden sich alle Baugrundstücke in privatem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, die zentral gelegene Kindergartenfläche als Fläche für Gemeinbedarf. Die Festsetzungen dieser Planänderung berühren nicht die Art der Nutzung. Der Bebauungsplan bleibt damit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

In der 4. Änderung des Bebauungsplans DR 37 sollte durch Bauhöhenbegrenzung sichergestellt werden, daß im Übergangsbereich von der Ortslage Drispensstedt zur großräumig angelegten Grünfläche im Süden von Drispensstedt ein harmonischer Übergang entsteht. Vom Grundsatz her soll an dieser Zielsetzung weiterhin festgehalten werden.

Die bislang gültige Festsetzung maximaler Gebäudehöhen von 97,0 bzw. 97,5 m über NN erlaubte aufgrund der verbleibenden Höhe zum gewachsenen Boden ausschließlich eingeschossige Flachdachgebäude mit bis zu 5,0 m Höhe.

Für die bestehenden Wohnhäuser sollen zukünftig geneigte Dächer ermöglicht werden.

In Anpassung an die geplante Bebauung im Bereich der westlich angrenzenden Fläche des Bebauungsplans DR 229 soll das Erscheinungsbild der Wohnhäuser im Bereich der 7. Änderung des DR 37 so verändert werden können, daß beide Gebiete aufeinander abgestimmt sind.

Die das Gebiet umschließenden öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern bestanden, welche bereits Wuchshöhen bis zu 7,0 m erreicht haben. Die bestehende Bebauung wirkt demzufolge in ihrer Erscheinung nicht störend in die Landschaft, weil die gebietsumschließende Grünkulisse die Ortsrandbebauung verdeckt bzw. auflockert. Es entsteht insofern kein Widerspruch zur Zielsetzung, wenn künftig in diesem Bereich auch höhere Dächer auf vorhandenen Gebäuden errichtet werden dürfen.

Die Wuchshöhe der Bäume auf den relativ kleinen privaten Hausgartenflächen soll den Maßstab für die zukünftige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen geben. Ein 2. Vollgeschoß mit senkrechten Außenwänden oder ähnlich wirkende Dachgeschosse mit sehr steilen Dachflächen (Mansarddach) bzw. sogenannte 2/3 Geschosse mit Flachdach über dem 1. Obergeschoß würden zweifelsohne sehr nachhaltig in die öffentliche Grünfläche hineinwirken und der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung zuwiderlaufen. Senkrechte oder nahezu senkrechte Wand oder Dachflächen entfalten stärkere Fernwirkung als Dächer mit relativ geringer Dachneigung und geringer Höhe.

Im Gebiet stehen ausschließlich frei stehende Einfamilienhäuser, die aufgrund der festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen noch Ausbaureserven haben. Alle Gebäude halten die erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken ein. Der bauordnungsrechtliche Nachbarschutz wird durch Dachaufbauten also diesbezüglich nicht beeinträchtigt. Bei Wahrung der städtebaulichen Zielsetzung kann hier also im angemessenen Maß dem Bedürfnis nach weiterem Wohnraum nachgekommen werden, ohne daß weitere Flächen in der freien Landschaft zersiedelt und versiegelt werden müssen.

Die Zulassung geneigter Dächer muß auch unter dem Gesichtspunkt beurteilt werden, daß der Bereich dieser Bebauungsplanänderung nicht isoliert betrachtet werden kann. Mit Realisierung des westlich angrenzenden Neubaugebiets verliert der Bereich dieser Planänderung seine Insellage und wächst mit dem nördlich angrenzenden Baugebiet der 60er Jahre, in dem Satteldächer vorherrschen, zusammen. Damit ist ein größeres Maß an Homogenität der Dachlandschaft aus heutiger Sicht durchaus angebracht. Das Prinzip der Abstufung der Bebauung zum südwestlichen Teil der Ortschaft hin soll dabei beibehalten werden.

3. Planinhalt

3.1 Bestehende Festsetzungen

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans DR 37 bleiben unverändert bestehen, soweit sie durch diese Planänderung nicht berührt werden. Damit bleiben bis auf die Regelungen zur zulässigen Bauhöhe alle Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans DR 37 erhalten.

Die Festsetzungen zur Bauhöhe werden aufgehoben und durch örtliche Bauvorschriften ersetzt.

3.2 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe wird im Bereich A auf 97,0 m über NN und im Bereich B auf 97,5 m über NN festgelegt. Diese Maße entsprechen den Bauhöhen, die nach den Festsetzungen der 4. Änderung dieses Bebauungsplans zulässig waren. Bei der Neugestaltung der Dachgeschosse muß also die vorhandene Attika nicht entfernt werden. Das Gestaltungsprinzip einer relativ flachen Bebauung bleibt hinsichtlich der Außenwandhöhen an Traufseiten gewahrt.

3.3 Firsthöhe

Ohne Firsthöhenbeschränkung könnten aufgrund im Gebiet vorhandener, sehr tiefer Gebäude, bei Ausnutzung der zulässigen Dachneigung bis zu 10,0 m hohe Gebäude entstehen, die nicht mehr im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung liegen. Die maximale Firsthöhe wird daher einheitlich auf 101,5 m über NN festgesetzt.

3.4 Dachformen

Der Rahmen für Gestaltungsvarianten soll für Neubauten auf Sattel- und Walmdächer begrenzt werden, weil diese Dachformen hier traditionell regionaltypisch sind. Krüppelwalmdächer sollen hier nicht zugelassen werden, da sie dem Charakter der vorhandenen Gebäude fremd wären. Die bestehenden Flachdächer bleiben als Bestand weiterhin zulässig.

3.5 Dachneigungen

Um die für Wohnungen erforderliche Raumhöhe im Dachgeschoß erreichen zu können, müssen sehr schmale Wohnhäuser starkgeneigte Dächer erhalten. Die tiefer angelegten Wohnhäuser können dagegen mit flacheren Dächern ausgestattet werden. Die sehr unterschiedlichen Grundrisse der vorhandenen Gebäude erfordern damit eine weitreichende Flexibilität der Dachgestaltung. Die Spannweite der zulässigen Dachneigungen wird daher auf 22 - 38 ° festgelegt.

3.6 Dachfarben

Das ganze recht kompakte Baugebiet wirkt nach außen als Ensemble. Zur Wahrung der Einheitlichkeit soll die Farbe der Dacheindeckungen auf die gedeckten und dunklen Varianten der Farben rot bis braun begrenzt werden. Die angestrebte Dunkelheit der Dacheindeckungen soll das vermittelnde Element in der Gestaltung sein, wobei das mögliche Farbspektrum eine Anpassung an die vorherrschende Farbgestaltung der vorhandenen Häuser erleichtern soll.

Die zulässigen flachen Dachneigungen gestatten auch die Errichtung begrünter Dächer, die aus ökologischer Sicht durchaus gefördert werden sollen, und daher nicht ausgeschlossen werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung lassen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

5. Altlasten

Ein Vorhandensein von Altlasten ist nicht bekannt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

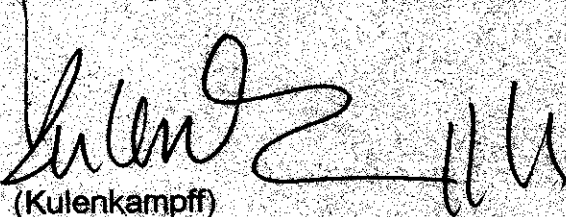
8. Verfahren

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.10.1992
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.10.1992 - 26.11.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.04.1995 - 18.05.1995
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	30.01.1996 - 29.02.1996

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt
Hildesheim.

Hildesheim, 24.10.1997

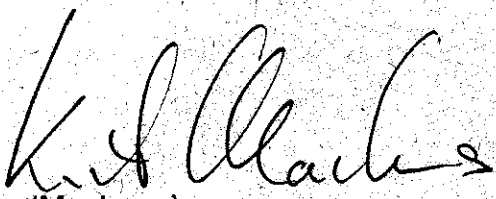
Im Auftrage


(Kulenkampff)


-6-
mit dem...
...
...
...
...

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15. DEZ. 1997 beschlossen.

Hildesheim, 12. JAN. 1998


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor