

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HW 115 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT IM BOCKFELD

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim im Bereich Moritzberg, zwischen der Straße "Im Bockfelde" und dem Zierenberg.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Planänderungsbereich sind derzeit zum überwiegenden Teil ungenutzte Gartenflächen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück, auf dem der Kinderspielplatz geplant wird, ist Eigentum der Stadt Hildesheim. Die Fläche im mittleren Teil des Planänderungsgebiets wurde vom Zweckverband Förderzentrum im Bockfeld an einen Bauträger vergeben. Das Grundstück im südlichen Bereich ist in Privateigentum.


1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der Urfassung des Flächennutzungsplans waren die Flächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Allgemeinbildende Schulen" dargestellt. Mit der 58. Flächennutzungsplanänderung wurde der Bereich, der mit dieser Bebauungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die mit dieser Planänderung festgesetzte Spielplatzfläche ist im Flächennutzungsplan noch Teil der dargestellten Gemeinbedarfsfläche. Erst auf dem südlichen Nachbargrundstück ist Wohnbaufläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan aber nicht als parzellenscharf anzusehen ist und auch die Grundzüge der Planung durch die Festsetzung des Spielplatzes nicht berührt werden, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB insgesamt entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Aufgrund der ruhigen Lage und der angrenzenden Wohnbebauung, sowie der guten Infrastruktur in fußläufiger Entfernung, soll vorrangig Wohnbebauung ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung des heterogenen 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 innerhalb des Baugebiets wird dadurch gewährleistet, dass die neue Bebauung zum größten Teil von einem Bauträger allein realisiert wird. 

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Einstellplätze für das Förderzentrum im Bockfeld als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Förderzentrum" festgesetzt.

Da die übrigen Flächen vorrangig dem Wohnen zugeordnet sind und Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebiets nicht ausgeschlossen werden sollen, wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird hier zur Bestimmung der Grundflächenzahl die Obergrenze des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) herangezogen. Solche Ausnutzungsziffern sind für den teilweise sehr dicht bebauten Stadtteil Moritzberg keineswegs ungewöhnlich. Die neue Bebauung wird sich damit vom Maß der Nutzung her angemessen in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Als Ausgleich für die relativ dichte Bebauung im westlichen Bereich des Plangebiets verbleiben die Grünflächen am östlich angrenzenden Hang unberührt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung in flächensparender Bauweise wird überwiegend offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Auf einer relativ kleinen Fläche im mittleren Bereich wird auch eine Hausgruppe zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, deren Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen 3 m beträgt.

Dem Flächenzuschnitt und der Himmelsrichtung entsprechend wird für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Regeltiefe von 11 bis 12 m vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die Bereiche, in denen sich künftig 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 unterschiedlich versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen werden, nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 1). Im Einzelfall können dabei bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Von der Zulassung des auf 2 m verringerten Abstandes soll aber in der Regel nur an Seitenwänden von Garagen Gebrauch gemacht werden.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 2). 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 (textl. Festsetzung Ziffer 2 Satz 2). Von dieser Kann-Bestimmung soll in der Regel nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Nieders. Bauordnung (NBau0) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Vorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfasst, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

3.5.1. Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1). Die Festsetzung der Traufhöhe ist erforderlich, da zu hohe Außenwände die Maßstäblichkeit in der Gestaltung des künftigen Baugebiets sprengen würden. Das gewählte Maß von 7,0 m entspricht der Traufhöhe einer ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung.

Das Ziel der Begrenzung der Fassadenhöhen könnte dadurch unterlaufen werden, dass durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschoss höheren Hauses entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 Satz 3). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

3.5.2 Firsthöhe

Da mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen. Die festgesetzte Höhe von 12,0 m entspricht der Firsthöhe einer ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung (örtl. Bauvorschrift Ziffer 2).

3.5.3 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden in Anpassung an die überwiegend dunklen Dächer in der näheren Umgebung Dachabdeckungen in dunklen Braun- oder Schwarzgrautönen vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 1). Um ökologische Bauformen nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Orts- und Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 3 Satz 3 werden im Sinne des Umweltschutzes Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dachabdeckung in der Regel nicht störend, sondern eher auflockernd wirken und um den Bau von Wintergärten nicht zu erschweren, werden auch gläserne Teile der Dachabdeckung ausdrücklich zugelassen. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, wird für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

3.5.4 Dachgestaltung

Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite werden in der Summe ihrer Breite auf höchstens 60 % der Trauflänge begrenzt (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4 Satz 1). Zwerchhäuser und Zwerchgiebel gelten nicht als Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift. Die vorgeschriebenen Mindestabstände von den Ortsgängen, der Traufe und dem First gewährleisten ein Mindestmaß an Geschlossenheit in der Wirkung des Hauptdaches und tragen dazu bei, eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleisten zu können.

3.5.5 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, 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 vermeiden zu können, wird für über 0,8 m hohe, sichtundurchlässige Wände ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

3.5.6 Antennen

Überdachantennen - insbesondere Parabolantennen über Dach - stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Der Ausschluss von Überdachantennen soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermeiden (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6).

Parabolantennen sind zulässig, wenn sie an der Hauswand oder im Gartenbereich angebracht werden. Für den terrestrischen Empfang von Rundfunk oder Fernsehprogrammen bieten hier auch Unterdachantennen eine ausreichende Empfangsqualität. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

In Hildesheim gab es bisher lediglich Probleme bei Amateurfunkantennen, die hier in der Tat nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewusst durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

3.5.7 Stellplätze und Zufahrten

Um sicherzustellen, dass sich die erforderlichen Pkw-Einstellplätze sowie deren Zufahrten und Garagenzufahrten in die begrünten Freiflächen des Baugebiets 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 Ziffer 7). Dieser kann durch zahlreiche handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandhaltern oder Abstandnoppen erreicht werden.

Da der Hauszugang in jedem Fall gut begehbar sein soll, wird hierfür eine Pflasterung in 1 m Breite ohne Fugenabstände zugelassen, auch wenn der Zugang gleichzeitig als Zufahrt genutzt wird. In solchen Fällen sollten Pflastersteine verwendet werden, die mit und ohne Fugenabstände verlegt werden können, um somit einen Materialwechsel zu vermeiden, der den Eindruck einer undurchdachten, willkürlichen Gestaltung vermitteln könnte. Vor Garagen wird auf 0,5 m Breite ebenfalls eine Pflasterung ohne Rasenfugen zugelassen, da hier Einlaufrinnen notwendig sein können und die Pflege des Fugenrasens nicht zu umständlich werden soll.

3.5.8 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBau0 wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 8), 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 Baugebiets erfolgt über die Straße "Im Bockfelde" und einen daran anschließenden privaten befahrbaren Wohnweg mit einer Breite von 5,50 m.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

3.7 Grünflächen

Die im östlichen Teil des Plangebiets gelegenen Grünflächen werden ihrer bestehenden Nutzung entsprechend als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Obstgarten bzw. Obstwiese mit Feldgehölzen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird den Empfehlungen der Naturschutzfachlichen Kurzbeurteilung des Landschaftsarchitekten Uwe Michel vom 22.03.1999 gefolgt.

3.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen und einen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist (textl. Festsetzung Ziff. 3 Satz 1).

Um die Nachhaltigkeit dieser Maßnahme sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese Bäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Ziff. 3 Satz 3).

Um ein artgerechtes Wachstum dieser Bäume gewährleisten zu können und damit auch den gewünschten Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt sicherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass im Stammbereich dieser Bäume mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden müssen (textl. Festsetzung Ziff. 3 Satz 4).

3.9 Spielplätze

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser ist von allen künftigen Baugrundstücken im Plangebiet auf einem Fußweg von weniger als 200 m erreichbar. Den Anforderungen des § 2 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze wird damit entsprochen. Der in diesem Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz ermöglicht eine nutzbare Spielplatzfläche von ca. 1.300 m². Damit wird sowohl der aus der Planung resultierende Neubedarf, als auch ein Teil des bisher bestehenden Defizits an Spielplatzfläche in diesem Spielbezirk gedeckt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Erfassung des Bestandes von Natur und Landschaft, die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe, die Einschätzung der Belastungen, sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind der Naturschutzfachlichen Kurzbeurteilung (grünordnerische Fachbeurteilung) des Landschaftsarchitekten Uwe Michel vom 22.03.1999 zu entnehmen. Dieses Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die Empfehlungen der grünordnerischen Fachbeurteilung wurden in den Bebauungsplan übernommen und soweit wie möglich und sinnvoll durch entsprechende Festsetzungen rechtlich fixiert. Die Beachtung der darüber hinausgehenden Empfehlungen wird weitestgehend über den städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Träger der Maßnahme und der Stadt Hildesheim abgeschlossen wird, gesichert.

Damit können aber noch nicht alle Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden. Gemäß der Naturschutzfachlichen Kurzbeurteilung ergibt sich insgesamt eine Minderung um etwa 6.025 Werteeinheiten. Bei dem bisher noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1972 ergäbe sich aber bei gleicher Berechnungsmethode eine Gesamtminderung um etwa 9.640 Werteeinheiten, was etwa dem 1,5-fachen Eingriff entspräche. Da mit dieser Änderung des Bebauungsplans also die zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt bereits erheblich reduziert werden, wird trotz der unausgeglichenen Eingriffsbilanz auf weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt verzichtet, zumal es auch aus ökologischer Sicht sinnvoll ist, zunächst Baulücken zu schließen, bevor Flächen im Außenbereich für Neubaugebiete in Anspruch genommen werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Hildesheim entstehen keine Kosten in Zusammenhang mit der Realisierung dieses Bebauungsplans.

6. Bodenordnende Maßnahmen

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

7. Verfahren

| | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 16.03.1998 |
| Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 20.04.1998 - 15.05.1998 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 16.04.1999 - 22.05.1999 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 27.05.1999 - 28.06.1999 |
| Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB) | 02.09.1999 - 20.09.1999 |


Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet von der Stadt Hildesheim, Fachbereich Stadtplanung und räumliche Stadtentwicklung.

Hildesheim, 03.09.1999

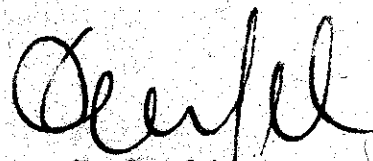

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 27.09.1999 beschlossen.

Hildesheim, den 28.09.1999


(Mächens)
Oberbürgermeister




Dr. Deufel
Oberstadtdirektor