

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HT 203 „SILBERFINDERSTRAßE“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Diese Änderung bezieht sich auf ein Teilgrundstück im Bereich des Bebauungsplans HT 203, das von der Silberfinderstraße erschlossen ist. Da die in der Urfassung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche keine weitere Bebauung auf dem Grundstück zulässt, ist es städtebaulich geboten, im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Da es sich um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, und die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 qm beträgt, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Himmelsthür nördlich der Silberfinderstraße und umfasst das Flurstück 1094/1 der Flur 2, Gemarkung Himmelsthür. Von Norden ist das Grundstück außerdem über eine Stichstraße von der Von-Ketteler-Straße erschlossen.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet ist mit einem Wohngebäude bebaut. Die Freibereiche sind gärtnerisch genutzt. Mit dem vorhandenen festgesetzten Baufeld kann eine weitere Bebauung nicht zugelassen werden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Planänderungsbereich befinden sich in Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim vom 31.12.2011 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ziele der Bebauungsplanänderung lassen sich direkt aus dem Flächennutzungsplan ableiten, womit die Bebauungs-

planänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Stadt Hildesheim stellt die 4. Änderung des Bebauungsplans HT 203 „Silberfinderstraße“ mit dem Ziel auf, im nordwestlichen Stadtgebiet weitere Flächen für Wohnbebauung auszuweisen. Dafür soll die Art der Nutzung von MD (Dorfgebiet) in WA (allgemeines Wohngebiet) geändert werden und die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden. Durch die an diesem mitten im alten Ortskern Himmelsthürs gelegenen Standort ermöglichte Nachverdichtung wird der Ortsteil gestärkt und die örtliche Infrastruktur besser ausgelastet. Insbesondere wird durch diese Maßnahme der Innenentwicklung dem Ziel des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzungen

Der Bebauungsplan wurde am 11.01.1969 rechtsverbindlich und setzt ein Dorfgebiet (MD) fest, da zur damaligen Zeit noch landwirtschaftliche Hofstellen im Ortskern Himmelsthürs vorhanden waren. Nach Umsiedlung des letzten aktiven Landwirts befinden sich nördlich der Silberfinderstraße ausschließlich reine Wohnnutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Nachverdichtung im alten Ortskern Himmelsthürs ermöglicht.

Die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung werden geringfügig geändert: die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,4 unverändert, die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,6 auf 0,8 heraufgesetzt.

Durch diese Bebauungsplanänderung kommt nun die Baunutzungsverordnung von 1990 zur Anwendung, womit künftig auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Während nach der alten Fassung der Baunutzungsverordnung die Baugrundstücke zu 100 % hätten versiegelt werden können, darf nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 und 2 BauNVO durch Garagen und Nebenanlagen mit Dachbegrünung um weitere 25 % überschritten werden, also dann bis 0,7.

Damit kann sichergestellt werden, dass auch bei nachträglicher Teilung des Grundstücks die maximal zulässige GRZ von dann 0,7 mit den für die Wohnungen notwendigen Garagen und Stellplätzen nicht überschritten wird.

4. Erschließung

Die Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

5. Denkmalschutz

Im Planänderungsgebiet sind die südliche Umfassungsmauer sowie die in Ost-West-Richtung über das Plangebiet verlaufende niedrige Bruchsteinmauer denkmalgeschützt. Das Planareal liegt laut § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Umgebungsschutz von Gebäuderesten bzw. Mauern des ehemaligen Klostersgutes. Nach dem NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet werden, wenn sie das Baudenkmal beeinträchtigen. Die Planung nimmt durch die Zerteilung des Baufensters und die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen von den denkmalgeschützten Bruchsteinmauern darauf Rücksicht.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990. Damit wird der zulässige Versiegelungsgrad begrenzt, was bisher nicht der Fall war. Daraus ergibt sich eine grundsätzliche Verbesserung für den Naturhaushalt.

An den denkmalgeschützten Bruchsteinmauern ist mit dem Auftreten von besonders geschützten Arten wie Wildbienen oder schützenswerten Mauerpflanzen zu rechnen. Der Bewuchs des Grundstücks besteht im Übrigen aus älteren Nadelbäumen und niedrigstämmigen Obstgehölzen.

Insbesondere war vor den Abbrucharbeiten am alten Wohngebäude zu prüfen, ob Lebensstätten von Fledermäusen vorhanden sind. Die daraufhin in der Zeit vom 28.07. bis 11.08.2014 von Karsten Passior, einem der Fledermausbetreuer des NLWKN (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) durchgeführte fledermauskundliche Untersuchung ist zu dem Fazit gekommen, dass auf dem Grundstück Silberfinderstraße 4 zu Hildesheim durch visuelle und akustische Untersuchungen der Fledermausaktivitäten kein Nachweis auf eine Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt werden konnte.

Im Rahmen von Rückschnitt-, Rodungs- und Abbrucharbeiten sind die Verbote des allgemeinen und besonderen Artenschutzrechts (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) weiterhin zu beachten.

7. Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

8. Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.03.2014
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17.03.2014 - 11.04.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.03.2014 - 17.04.2014
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	17.07.2014 -21.08.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.07.2014 -21.08.2014

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 25.08.2014

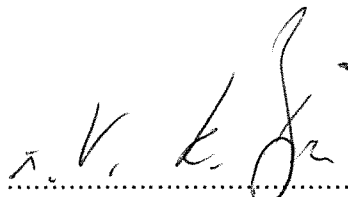
Im Auftrage



Salm

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 13.10.2014 die 4. Änderung des Bebauungsplans HT 203 „Silberfinderstraße“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 14.10.2014



Dr. Ingo Meyer
Oberbürgermeister

