

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN HM 11 AN DER BISCHOFSMÜHLE

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich des Innenstadtbereiches. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt den Block nördlich der Dammstraße und östlich des Eselgraben einschließlich der östlich angrenzenden Stichstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Entlang der Dammstraße ist eine aus 2 Gebäudeeinheiten bestehende Blockrandbebauung zu finden. Die Erdgeschoßbereiche dieser Gebäude werden als Laden bzw. als Speisewirtschaft genutzt. Die oberen Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt.

Im weiteren sind im Geltungsbereich 2 Wohngebäude aus der Jahrhundertwende.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Angesichts der geringen Ausnutzung und den hohen Lagewertes der Grundstücke beabsichtigen die Eigentümer der mit den beiden Villen bebauten Grundstücke, diese einer lageadäquaten Ausnutzung zuzuführen.

Ziel der Planung ist einen angemessenen Rahmen für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu setzen. Es sollen Voraussetzungen geschaffen werden, den Bereich durch eine weitere Bebauung in Anlehnung an die gebietstypische Struktur zu ergänzen und das Parken neu zu ordnen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet, das am Rande des Innenstadtbereiches liegt und das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, wird hier als Mischgebiet festgesetzt, wobei die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 aufgeführten Arten von Nutzungen nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ferner werden die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Aus Sicht der städtebaulichen Ordnung werden in diesem Bereich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie der Eigenart des Gebietes nicht entsprechen. Diese Arten von Nutzungen sind in anderen Bereichen der Stadt berücksichtigt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird bei den beiden vorhandenen Villen bestandsorientiert mit 2 bzw. 3 Geschossen festgesetzt. Die vorhandene und ergänzende Blockrandbebauung wird mit 3 Geschossen festgesetzt. Die ergänzende Bebauung im Blockinnenbereich, die sich an die zur Dammstraße hin orientierte Villa anschließt, wird ebenfalls mit 3 Geschossen festgesetzt.

Bei den Grundflächenzahlen bleiben die Festsetzungen hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO zurück, da im Sinne der Erhaltung der Wohnqualität ein angemessener Anteil an Freiflächen zu bewahren ist.

Auch die Geschoßflächenzahlen bleiben im Sinne der Erhaltung einer angemessenen baulichen Dichte zur Sicherung der Wohnqualität hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO zurück.

Bei den Grundstücken der vorhandenen Blockrandbebauung wird für die Grundflächen- und die Geschoßflächenzahl die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, da dieses erforderlich ist, um die 3-geschossige Bebauung zu sichern.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Nutzungsgrenzen bestimmt. Entlang der Dammstraße wird für die vorhandene und zu ergänzende Bebauung auf der Grundstücksgrenze zur Straße eine Baulinie und die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um das vorhandene und zu ergänzende städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern.

3.4 Bauweise

Dem Bestand entsprechend und der städtebaulichen Struktur folgend wird für die Blockrandbebauung entlang der Dammstraße geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die im Innenbereich liegenden Gebäude wird die offene Bauweise festgesetzt, die hier der vorhandene Situation entspricht.

3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen ausgebauten Straßen erschlossen.

Im Hinblick auf die Verkehrslenkung und Verkehrssicherung wird entlang der Dammstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine störungsfreie Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken ist über den lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereich möglich.

3.6 Spielplatz

Der an den Geltungsbereich nördlich angrenzende Bebauungsplan HW/HM 13 A setzt die angrenzende Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz fest.

3.7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. zum Anpflanzen von Bäumen

Durch die Verwirklichung des Konzeptes werden insgesamt 3 vorhandene Tilia intermedia (Linde) und 4 Betula pendula (Birke) entfernt. Hierfür soll durch die Festsetzung von 5 Stück Catalpa bignonioides (Zwergtrompetenbaum) ein teilweiser Ausgleich geschaffen werden. Entlang der westlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze wird als zusätzlicher Ausgleich ein Bereich mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Bäume in diesem Bereich sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch hochwüchsige standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Im Stammbereich dieser Bäume müssen jeweils mindestens 10 qm unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden, um ein gesundes Wachstum langfristig zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, sh. Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen).

3.8 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausgeschlossen (sh. Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen). Dieser Ausschluß erfolgt im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung.

3.9 Altlastverdacht

Auf das Vorhandensein von Altlasten besteht kein Verdacht.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine ergänzende Bebauung führt zum Verlust von Gehölzen und zur weiteren Versiegelung des Bodens. Dieses bedeutet eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Neben den in Pkt. 3.7 genannten Festsetzungen, die das Grundstück betreffen, werden auf dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden städtischen Grundstück Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Eine Festsetzung dieser Maßnahme ist nicht erforderlich, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt und damit die Umsetzbarkeit gewährleistet ist.

5. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim keine.

6. Bodenordnende Maßnahmen

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

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluß
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

27.05.1991

Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

17.02.1993
- 18.03.1993

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

28.04.1993
- 11.06.1993


Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

10.05.1993
- 08.06.1993

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

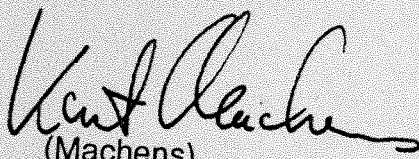
Hildesheim, den 12.07.1993

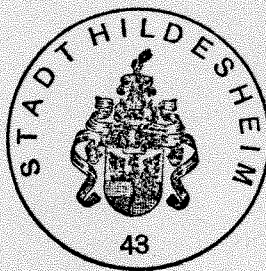
Im Auftrage

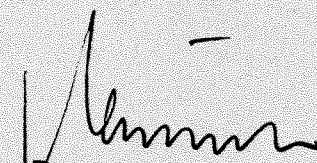

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 30.08.1993 beschlossen.

Hildesheim, den 04.10.1993


(Machens)
Oberbürgermeister




(Dr. Buerstedde)
Oberstadtdirektor