

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OS 284 UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT OS 284 "MITTELFELD-OST"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Ochtersum. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den nördlichen und mittleren Teil des Baugebiets Mittelfeld-Ost.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Grundstücke, auf denen Stadtvillen oder Hausgruppen geplant waren, liegen derzeit brach. Die angrenzenden Grundstücke sind weitestgehend bebaut.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planänderungsbereich sind, soweit sie noch nicht an private Bauherren veräußert sind, Eigentum der Gesellschaft, die das Baugebiet "Mittelfeld-Ost" entwickelt.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Planänderung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Art der Nutzung als Wohngebiet unverändert bleibt, bleibt der Bebauungsplan auch mit dieser Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Im Bebauungsplan OS 284 "Mittelfeld-Ost" waren im Geltungsbereich dieser Planänderung überbaubare Grundstücksflächen für zweigeschossige Stadtvillen und Hausgruppen festgesetzt. Für diese Bauformen fanden sich jedoch nicht genügend Interessenten. Da aber weiterhin großes Interesse an Einfamilienhausgrundstücken besteht, sollen nun mit dieser Bebauungsplanänderung freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser auf entsprechend parzellierten Grundstücken ermöglicht werden.

3. Planinhalt

3.1. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen der benachbarten Bebauung. Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an einer bedarfsgerechten Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Naturschutzes im Hinblick auf den Versiegelungsgrad.

Um den städtebaulich gewünschten Charakter als überwiegendes Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Ziel des Bebauungsplans ist es, hochwertiges Wohnen in aufgelockerter Bauweise zu ermöglichen. Demgemäß werden durch Bauweise und Baugrenzen Grundstrukturen definiert, die auch eine gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt in der Regel 3 m. Größere Abstände sind an den Stellen vorgesehen, an denen private Freiflächen entstehen sollen.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Regelung sind auch die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Garagen werden an deren Zufahrtsseite ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einzuhalten (textl. Festsetzung Ziff. 4). Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann. An den Seitenwänden und Rückwänden von Garagen sind die Abstandsflächen mit immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen, um ganzjährig eine wirkungsvolle Abschirmung zu erzielen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 5). Die Abstandsflächen sind dabei bis auf eine angemessene Zufahrtsbreite von 5 m zu begrünen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 cbm Rauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen zugelassen (textl. Festsetzung Ziffer 6). 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 6 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

Die in der Urfassung des Bebauungsplans enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden in diese 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen, da zu einer Änderung kein Anlass besteht.

3.6 Erschließung

Die Bauflächen im Planänderungsbereich sind durch die in der Urfassung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bereits erschlossen.

Die im Urplan festgesetzten Spielplätze, öffentlichen Grünflächen, privaten Grünflächen sowie die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Vorkehrungen hinsichtlich des Immissionsschutzes haben weiterhin Bestand.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung treten keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein.

5. Altlasten

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es besteht kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Hildesheim nicht.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19.08.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.09.2002 – 10.10.2002
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.09.2002 – 02.10.2002
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	04.10.2002 – 10.10.2002

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 27.09.2002

Im Auftrage

(Kraaz)

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

Hildesheim, den

(Machens)
Oberbürgermeister

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor