

Stadt Hildesheim

**BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HW 79
"ERNST-OHLMER-STRASSE/ULMENWEG"**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim nordöstlich des Steinbergs. Es handelt sich um das Eckgrundstück Ernst-Ohlmer-Straße/Ulmenweg sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

1.2 Vorhandene Nutzung

Abgesehen von den bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen besteht im Planänderungsbereich derzeit lediglich eine große Rasenfläche mit vereinzelt Laubbäumen. Der Rasen dient keiner bestimmten Nutzung. Auf den benachbarten Grundstücken sind ausschließlich Wohngebäude vorhanden.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Rasenfläche ist Eigentum der Ev. luth. Markus-Gemeinde Hildesheim. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist für den Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" dargestellt. Diese Darstellung berücksichtigte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans (1979) die Absicht der Ev. Kirche, in diesem Teil des Stadtgebiets ein Gotteshaus zu errichten. Da der Kirchenvorstand nunmehr aber verbindlich erklärt hat, daß die Errichtung einer Kirche an dieser Stelle nicht mehr in Betracht kommt, ist die Darstellung funktionslos geworden. Der Kirchenvorstand möchte jedoch, daß das Grundstück für Zwecke mit sozial-kirchlichem Bezug genutzt wird. Da die Kirche derzeit finanziell selbst nicht in der Lage ist, hier ein Altenwohnheim zu errichten, beabsichtigt sie, das Grundstück an einen Bauherrn zu veräußern, der hier eine solche Anlage errichtet. Mit dem nahegelegenen Gemeindezentrum am Ulmenweg könnten dann für die Bewohner spezielle Angebote kirchlicher Dienstleistung geschaffen werden.

Da eine solche Altenwohnanlage ebenfalls einem Gemeinbedarfszweck dient, kann von einer Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen werden. Bei der in absehbarer Zeit ohnehin erforderlichen Neuauflistung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung in diesem Bereich den geänderten Rahmenbedingungen angepaßt.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) steht somit dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegen, da die Darstellung des Flächennutzungsplans hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung "Kirche" funktionslos geworden ist und die nunmehr vorgesehene Nutzung auch einem Gemeinbedarfszweck im Sinne der Kirche dient.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Da einerseits die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Kirche nicht mehr benötigt wird und andererseits dringend Wohnraum für ältere Mitbürger geschaffen werden muß, ist es geboten, den Bebauungsplan so zu ändern, daß hier Altenwohnungen errichtet werden können. Die Gemeinbedarfsfläche soll daher in eine Fläche für Wohngebäude für Senioren umgewandelt werden.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da die bisherige Gemeinbedarfsfläche aufgrund ihrer günstigen, zentralen Lage im Wohngebiet, der Nähe zu den Grün- und Erholungsflächen des Steinberges sowie der relativ geringen Entfernung von ca. 350 m zur nächsten Bushaltestelle gut für Altenwohnungen geeignet ist, wird hier dem konkreten Bedarf entsprechend eine Fläche für Wohngebäude für Senioren gem. § 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,9 bei 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht der bisherigen Festsetzung. Die Geschoßflächenzahl wird um 0,4 erhöht, um eine bedarfsgerechte Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen zu können.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte abweichende Bauweise (textl. Festsetzung Ziff. 1) ermöglicht Gebäude mit mehr als 50 m Länge und schafft damit die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte bauliche Lösung.

Der Abstand der Baugrenzen von 5 m zu den Verkehrsflächen ist erforderlich, um einen dreigeschossigen Baukörper in angemessener Weise zur vorhandenen Bebauung in diesem Gebiet integrieren zu können.

Garagen und Nebenanlagen werden aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zugelassen (textl. Festsetzung Ziff. 5 und 7). Um aber im Bereich der Stellplatzanlage ggf. auch Garagen für einen Hausmeister, einen Heimleiter und eine Pflegeperson genehmigen zu können, wird eine Fläche für 3 Garagen gesondert festgesetzt.

Um sicherstellen zu können, daß mit der Herstellung der privaten Einstellplätze das Ortsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird, sind die für 60 Altenwohnungenerforderlichen Stellplätze einschließlich einer angemessenen Eingrünung im nördlichen Teil des Planänderungsbereichs festgesetzt. Zusätzliche Stellplätze können bei Bedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden (textl. Festsetzungen Ziff. 2).

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen ausreichend erschlossen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in ausreichendem Maß Parkmöglichkeiten vorhanden.

Um sicherstellen zu können, daß sich die Zahl der öffentlichen Parkplätze nicht verringert und um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit als Folge von Grundstückszufahrten im Bereich der Einmündung Ernst-Ohlmer-Straße/Ulmenweg ausschließen zu können, wird am Ulmenweg und im Einmündungsbereich der Ernst-Ohlmer-Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Private Stellplätze sind entsprechend den Ausführungsbestimmungen zur Nieders. Bauordnung (0,2 Einstellplätze je Altenwohnung) auf dem Baugrundstück herzustellen.

3.4 Begrünungsmaßnahmen

Die bereits auf dem Grundstück vorhandenen Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt, soweit dies mit einer bedarfsgerechten Bebaubarkeit der Fläche vereinbar ist. Zusätzlich sind an festgesetzten Stellen standortgerechte Laubbäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten (textliche Festsetzungen Ziffer 3 und 4).

Die Standorte für anzupflanzende Laubbäume sind im nördlichen Teil so gewählt, daß über der Stellplatzanlage langfristig ein "grünes Dach" entsteht und daß zu den wohnungsbezogenen Freiflächen der Nachbargrundstücke eine Abschirmung geschaffen wird, die die Einsichtnahme aus oberen Geschossen verringert. Im südlichen Teil wird mit diesen Festsetzungen angestrebt, daß im Eckbereich an der Einmündung Ernst-Ohlmer-Straße/Ulmenweg ein Grünschwerpunkt erhalten bleibt.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern (textl. Festsetzung Ziff. 3) dient dazu, zwischen der Fläche für Wohngebäude für Senioren und den wohnungsbezogenen Freiflächen der Nachbargrundstücke im Erdgeschoßbereich soweit wie möglich eine wirkungsvolle Abschirmung sicherstellen zu können. Diese Maßnahme geht zu Lasten der neuen Nutzung, da die Planänderung zu Gunsten dieser Nutzung bestimmt ist. Im Bereich der Stellplatzanlage dient diese Festsetzung gleichzeitig dazu, diese Anlage gestalterisch aufzulockern.

Da die Dächer von Garagen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowohl von den zwei zweigeschossigen Nachbargebäuden aus als auch von den künftigen Altenwohnungen her sichtbar wären und dies zu einer optischen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes führen würde, wird festgesetzt, daß diese Dächer zu begrünen sind (textl. Festsetzung Ziff. 6).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die zulässige Grundflächenzahl bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung unverändert. Da für den Planänderungsbereich künftig aber mit Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1990 über die Berechnung der Grundflächenzahl indirekt auch der Versiegelungsgrad begrenzt wird, tritt diesbezüglich gegenüber der bestehenden Rechtslage für das Grundstück eine Verbesserung im Sinne des Umweltschutzes ein.

Darüber hinaus wirken sich auch die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern positiv für den Umweltschutz aus.

5. Altlasten

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ist nicht gegeben. Anlagen oder Betriebe, von denen in der Vergangenheit Belastungen für Boden oder Grundwasser ausgehen konnten, sind nicht bekannt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten im Sinne von § 123 ff. BauGB, da die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind. Relativ geringe Kosten entstehen im Zusammenhang mit dem erforderlichen Grunderwerb und der Umgestaltung des Fußweges im südlichen Eckbereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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

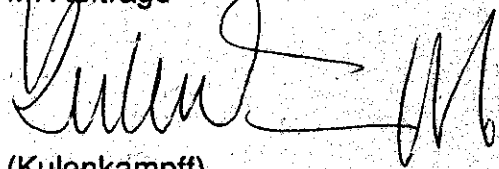
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.01.1992
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	31.08.1992 - 25.09.1992
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	21.12.1992 - 06.02.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.05.1993 - 18.06.1993

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

Hildesheim, den 05.04.1993

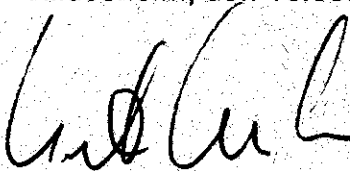
Im Auftrage



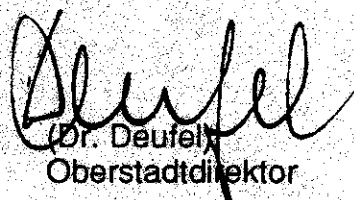
(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 15.11.1993 beschlossen.

Hildesheim, den 10.05.1994



(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

04/93