

**BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IZ 197 E
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„SCHRATWANNE“**

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Planänderung umfasst zwei Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans IZ 197 E und ersetzt die in der Urfassung getroffenen Festsetzungen.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim im Bereich der Ortschaft Itzum und grenzt nördlich an den Spandauer Weg an. Es umfasst darüber hinaus eine kleinere Teilfläche im Nordosten des Baugebiets „Schratwanne“.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich erfassten Flächen befinden sich überwiegend im Privateigentum. Die Stadt Hildesheim ist Eigentümerin von Flächen im südlichen Planbereich.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Urfassung des Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Bis auf das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ ist die Bebauungsplanänderung aus der Urfassung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Bezüglich des Sondergebietes wurde im Parallelverfahren die 54. Änderung des Flächennutzungsplans „Schratwanne“ durchgeführt, die seit dem 22.04.1998 rechtswirksam ist. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird somit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Während der Realisierung des Bebauungsplans veränderten sich die dem Plan zugrunde gelegten Zielsetzungen. Ein zügiger Abschluss des Baugebietes ist nur dann zu erreichen, wenn in Teilbereichen das Konzept angepasst wird. Um damit auch zu gewährleisten, dass die Erschließungsstraßen fertiggestellt werden können, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Diese Veränderungen ergeben sich aus folgenden Sachverhalten:

- Die Realisierung der Sporthalle in der vorgesehenen Größenordnung ist langfristig angesichts der städtischen Haushaltslage nicht durchführbar. Unter dieser Sicht erfolgt eine Umplanung in eine Einfeldhalle mit erheblich geringerem Flächenbedarf.
- Für das Ladengebiet lässt sich die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit nicht realisieren. Darüber hinaus wurde im Ortsteil beraten, neben dem Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment auch einen Teilsortimenter (Discounter) zuzulassen.
- Die zum Zeitpunkt der Aufstellung dem Bedarf entsprechenden Mehrfamilienhäuser lassen sich nicht mehr in dem vorgesehenen Umfang realisieren, während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern unvermindert stark ist.

Diese Anlässe erfordern eine Überarbeitung des ursprünglichen Konzeptes. Insbesondere die veränderten Flächenvoraussetzungen führen auch zu einer neuen Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen.

In diesen neuen Teilkonzepten wird die Ballspielwiese räumlich den schulischen Einrichtungen zugeordnet und der Einkaufsbereich westlich der Sammelstraße vorgesehen. Östlich der Straße Schratwanne wird der Festplatz an den Spandauer Weg gelegt und das Wohngebiet erweitert. Für das veränderte Wohngebiet im Mittelbereich wird das öffentliche Erschließungssystem ergänzt und angepasst.

Die Verlagerung des nördlichen Fußweges berücksichtigt das Erfordernis für eine Erschließungsverbindung (Kanal) mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Hohe Rode“.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die neue Wohngebietsfläche östlich des Ladengebiets wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch sind größere Nutzungsmöglichkeiten als in einem reinen Wohngebiet gegeben, die aber dennoch nicht dem Wohngebietscharakter zuwider laufen. Wie bei den allgemeinen Wohngebieten in der Urfassung des Bebauungsplanes werden auch in diesem Bereich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (textl. Festsetzung Ziffer 1), weil das Wohngebiet wegen des vordringlichen Ziels der Schaffung von Wohnraum weder vom fließenden noch vom ruhenden Verkehr für diese Nutzungen ausgelegt ist und dies auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden soll.

Für die übrigen Wohngebiete wird die Festsetzung als reines bzw. allgemeines Wohngebiet unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ werden in der textlichen Festsetzung Ziffer 2 beschrieben. Es dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen. Ein Blumenladen oder ein Kiosk sind in der Vorzone des Marktes zulässig. Auch andere Nutzungen wie z.B. Schlüsseldienst oder Schuhreparaturdienst sind nicht ausgeschlossen, soweit dieses die max. 400 m² Geschossfläche in der Vorzone nicht überschreitet.

Die Geschossfläche des Teilsortimenters ist auf max. 850 m² begrenzt, die des Vollsorimenters auf max. 1.200 m² zuzüglich max. 150 m² für einen Getränkemarkt.

Randsortimente sind bei den Lebensmittelmärkten in dem heute üblichen Maß zulässig. Die in der Anlage zu dieser Begründung dargestellte Sortimentsbeschreibung und Flächenaufteilung bietet eine Orientierung zur Beurteilung des zulässigen Warenangebots.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

a) im allgemeinen Wohngebiet

Im überwiegenden Bereich der Änderung sind weiterhin max. 2 Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzungen entsprechen der Urfassung. Zwischen dem Ladengebiet und dem Spielplatz ist jedoch nur 1 Vollgeschoss festgesetzt, weil sich hier freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser im Maßstab anpassen sollen. In der Bebauungszeile, die das Baugebiet zum Festplatz hin abschließt, sind wiederum max. 2 Vollgeschosse festgesetzt, um die Freifläche des Festplatzes angemessen zu begrenzen. Im Änderungsbereich an der nördlichen Plangebietsgrenze wird der Urfassung entsprechend 1 Vollgeschoss vorgeschrieben.

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl der Urfassung entsprechend 0,4.

In Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Geschossflächenzahl wie in der Urfassung des Bebauungsplans auf 0,8 und im eingeschossigen Bereich auf 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahlen berücksichtigen, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (textliche Festsetzung Ziffer 3).

Für den überwiegenden Teil der Wohngebäude wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Zum einen wird dadurch gewährleistet, dass z.B. Kinder ihre Eltern oder Eltern ihre Kinder mit in ihr Haus aufnehmen können und in einem gewissen Maß auch Mietwohnungen geschaffen werden können. Auf der anderen Seite wird sichergestellt, dass das geplante Erschließungssystem nicht überlastet wird. Der Begriff „Wohngebäude“ bedarf hier der Erläuterung: Eine Doppelhaushälfte wird bereits als ein Wohngebäude gezählt und eine Reihenhauszeile besteht aus einer Summe von Reihenhäusern mit einer, höchstens zulässigen Zahl von zwei Wohnungen.

In einem an die Straße „In der Schratwanne“ angrenzenden Bereich werden maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um hier Mehrfamilienhäuser ermöglichen zu können, die gleichzeitig die Straße akzentuieren sollen.

b) im Sondergebiet:

Statt der zwingenden Zweigeschossigkeit werden nunmehr zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dem 45 m x 65 m großen Baufenster sowie den erforderlichen Stellplätzen und deren Zufahrten.

Die Geschossflächenzahl wird auch auf 0,6 festgesetzt. Die Berechnungsgrundlage bezieht sich nicht wie bei der Grundflächenzahl auch auf Stellplätze und Zufahrten und lässt somit einen bestimmten Spielraum für ein Dachgeschoss.

3.3 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt, um dem Einzelhauscharakter zu entsprechen.

Für die Gebiete mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude ist die Festsetzung überwiegend so getroffen worden, dass Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Beide Formen bestimmen den Charakter eines Einfamilienhausgebietes.

Dort wo Reihenhäuser vorgesehen sind, wird die Bauweise nicht näher konkretisiert, um einer angemessenen Gliederung nicht vorzugreifen.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser wird die Bauweise auf die alleinige Zulässigkeit von Einzelhäusern beschränkt, um damit eine Auflockerung gewährleisten zu können und hier nach Möglichkeit den Charakter von Stadtvillen zu erzeugen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

a) allgemeines Wohngebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Regelabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen 3 m und 5 m, im Süden überbaubarer Flächen aber auch 10 m, 12 m, 13 m oder 15 m, weil sich hier das Anlegen von Terrassen oder Freiflächen anbietet. Der Abstand zwischen der vorderen und der hinteren Baugrenze beträgt 15 m bzw. im Bereich der im Bebauungsentwurf vorgesehenen Mehrfamilienhäuser 18 m, um auch langfristig angemessene und bedarfsgerechte Bebauungsmöglichkeiten zu gewähren.

b) Sondergebiet

Die Baugrenzen legen ein Baufenster von 45 m x 65 m Größe fest. Dieses entspricht der notwendigen Flächengröße für die hier vorgesehenen Nutzungen.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen werden unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Zur Begründung dieser Festsetzungen wird daher auf die Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans verwiesen.

3.6 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird bis auf formale redaktionelle Anpassungen an die inzwischen geänderte Nds. Bauordnung unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans IZ 197 E übernommen. Zu den Inhalten wird auf die Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans verwiesen.

3.7 Erschließung

Für die in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzte Erschließung ergeben sich folgende Änderungen:

Im mittleren Bereich des Plangebiets wird eine zusätzliche 5,5 m breite Erschließungsstraße einschließlich der erforderlichen öffentlichen Parkplätze vorgesehen.

Im Westen des Änderungsbereichs wird durch eine 5,5 m breite Stichstraße auch das äußere Grundstück an der Plangebietsgrenze so erschlossen, dass hier auch ein freistehendes Einfamilienhaus realisiert werden kann und dann als 3 m breiter Fußweg aus dem Gebiet führt. Ein Wendepplatz ist wegen der geringen Länge der Stichstraße nicht erforderlich.

Zur Erschließung des Wohngebietes östlich des Ladengebietes wird eine zusätzliche ebenfalls 5,5 m breite Stichstraße mit Wendepplatz festgesetzt.

Im Nordosten des Baugebiets Schratwanne wird ein Weg so verlegt, dass die Vernetzung mit den Feldwegen außerhalb des Baugebiets verbessert wird und der neue Weg einen Kanal aufnehmen kann, durch den auch die sehr tief gelegenen Grundstücke im Südwesten des geplanten Baugebiets Hohe Rode später entwässert werden sollen.

Die privaten Einstellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen der Nieders. Bauordnung entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Um geplante öffentliche Parkplätze zu sichern, werden für diese Bereiche Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG.

3.8 Spielplätze

Der Standort des in der Urfassung vorgesehenen Spielplatzes wird beibehalten. Angesichts des veränderten Umfeldes wird der Zuschnitt der Fläche angepasst.

3.9 Ballspielfläche

Die Ballspielfläche wird in die Nachbarschaft der Schule gelegt, um so die notwendigen Abstände zur Wohnbebauung einhalten zu können.

3.10 Festplatz

Die veränderte Anordnung des Festplatzes unmittelbar nördlich des Spandauer Weges dient der besseren Erschließung. Die Zu- und Abfahrt zum Festplatz führt über die Straße „In der Schratwanne“.

Der Festplatz ist für folgende Nutzungen vorgesehen:

- Feste im öffentlichen Interesse, von Vereinen, der Feuerwehr sowie von politischen Organisationen, bei denen ein enger Bezug zu Itzum besteht,
- nicht kommerzielle Veranstaltungen, die dem Gemeinwohl/Gemeinwesen dienen,
- Wochenmarkt, Flohmarkt,
- Kinderzirkus u.ä.

3.11 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche wird dem geänderten Nutzungskonzept angepasst. Durch die Verlegung der Ballspielfläche verringert sich die Breite der öffentlichen Grünfläche. Der Gesamtanteil aus öffentlichen Grünflächen im Plangebiet bleibt jedoch gleich.

3.12 Anpflanzungen

Die Festsetzungen zu straßenbegleitender Begrünung, Begrünung von Garagen und Stellplatzanlagen, Flächen zum Anpflanzen und Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen werden aus der Urfassung des Bebauungsplans unverändert übernommen.

3.13 Standorte für Wertstoffcontainer

Im vorderen Bereich des Festplatzes ist ein Wertstoffcontainerstandort vorgesehen. Er ist auf dem Weg zum Einkaufen von Bürgern gut anfahrbar. Entleerungen sind an dieser Stelle ohne Verkehrsbehinderungen oder -gefährdungen möglich.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Empfehlungen des Grünordnungsplans wurden in der Urfassung durch entsprechende Festsetzungen rechtlich fixiert und in die 1. Änderung dieses Bebauungsplans entsprechend übernommen. In der Grünflächenbilanz ergibt sich gegenüber der Urfassung keine Änderung.

5. Altlasten

Es besteht kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Auswirkungen des erforderlichen Flächentauschs zwischen der Stadt Hildesheim und der das Gebiet vermarktenden Gesellschaft werden vertraglich geregelt.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.03.1997
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	14.05.1997 - 13.06.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.10.1997 - 01.12.1997
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.10.1997 - 20.11.1997
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	11.08.1998 - 10.09.1998

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 10.08.1998

Im Auftrage

(Kulenkampff)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 01.02.1999 beschlossen.

Hildesheim, 08.02.1999

(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Anlage

zur Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans IZ 197 E „Schratwanne“

Sortimentsbeschreibung und Flächenaufteilung der geplanten Lebensmittelmärkte

Vollsortimenter

Gesamtflächenbedarf:	ca.	1.200 m ²
+ Getränkemarkt:	ca.	150 m ²

Gesamtfläche: ~1.350 m²

davon Verkaufsfläche:	ca.	850 - 900 m ²
Lager/Frühanlieferung:	ca.	130 m ²
Kühlräume und Vorbereitung (Fleisch, Käse, Fisch, Mopro):	ca.	100 m ²
Technik:	ca.	20 m ²
Personal und Büro:	ca.	80 m ²
Getränkemarkt:	ca.	100 m ²
Leergutannahme:	ca.	50 m ²

Gesamtfläche: ~ 1.350 m²

Die Verkaufsfläche untergliedert sich wie folgt:

Kassenzone:	ca.	80 m ²
Non-Food-Artikel: (Kleintextilien, Strümpfe, Gebrauchsgegenstände für den Haushaltswarenbe- reich, Schreibwaren, Zeit- schriften, Tabak- erzeugnisse etc.)	ca.	100 m ²
Food-Artikel u. Zusatzstoffe:	ca.	650 - 700 m ²

Gesamtverkaufsfläche ~ 850 - 900 m²

Teilsortimenter

Gesamtflächenbedarf: ca. 850 m²

Gesamtfläche: ~ 850 m²

davon
Verkaufsfläche: ca. 700 m²

Lager: ca. 120 m²

Nebenräume: ca. 30 m²
(incl. Technik)

Gesamtfläche: ~ 850 m²

Die Verkaufsfläche untergliedert sich wie folgt:

Kassenzone: ca. 145 m²

Non-Food-Artikel:
(Tabakerzeugnisse,
Kosmetik, Drogerie,
Bedarfsgegenstände,
z.B. Haushaltswaren,
Bekleidung,
Reinigungsmittel etc.) ca. 55 m²

Zusatzstoffe/Nährmittel: ca. 500 m²

Gesamtverkaufsfläche: ~ 700 m²

Zusammenstellung:

Vollsortimenter: ~ 1.350 m²

Teilsortimenter: ~ 850 m²

**Allgemeine Fläche/
Vorzone** ~ 370 m²

Gesamtfläche Markt: ~ 2.570 m²