



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OS 128.2 UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT OS 128.2 „NEUES WOHNEN AM STEINBERG“

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans OS 128.2 und der örtlichen Bauvorschrift OS 128.2 umfasst einen südwestlichen Teilbereich der seit 24.06.2009 rechtsverbindlichen Urfassung. Die Ergänzungen betreffen alle in der Urfassung festgesetzten Baugebiete mit der Kennzeichnung ÖB 3, ÖB 4 und ÖB 5 sowie das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 5 mit der Kennzeichnung ÖB 2.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Baugebiet „Neues Wohnen am Steinberg“ befindet sich zentral im südlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Ochtersum. Es wird im Norden und Osten begrenzt durch Geschosswohnungsbauten, im Süden und Westen durch Einfamilienhaussiedlungen, vornehmlich als Doppel- oder Reihenhäuser. Direkt an der Ostkante des Gebietes verläuft die Kurt-Schumacher-Straße, die ehemalige L 485, die sich heute als innerörtliche Haupterschließungsstraße darstellt. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst eine südwestliche Teilfläche des Geltungsbereichs der Urfassung.

1.3 Vorhandene Nutzung

Das in Ost-West-Richtung gleichmäßig leicht ansteigende Gelände ist unbebaut. Es stellt sich als wenig artenreiche Grünfläche dar, da es bis 2006 als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt wurde. Derzeit laufen die Erschließungsarbeiten für die geplante Bebauung.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Hildesheim. Hier werden derzeit 37 Grundstücke an private Bauherren veräußert.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit den Festsetzungen reiner und allgemeiner Wohngebiete auf diesen Flächen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Änderungen bzw. Ergänzungen beziehen sich auf Korrekturen im Sinne einer Verbesserung der Grundstücksausnutzung und Realisierung der gestalterischen Ideen des Wettbewerbsergebnisses.

3. Planinhalt

3.1 Bestehende Festsetzungen und Vorschriften

Neben der Ergänzung der textlichen Festsetzung und der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 dieser 1. Änderung gelten die bestehenden Festsetzungen und Vorschriften der Urfassung des Bebauungsplans OS 128.2 und der örtlichen Bauvorschrift OS 128.2 unverändert weiter.

3.2 Textliche Festsetzungen

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind innerhalb der Baugebiete mit der festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäude mit Hauptnutzung an der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 7 m ohne Grenzabstand zu errichten, soweit die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dem nicht entgegenstehen. Nach der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 durch diese 1. Änderung darf die Gebäudehöhe von der nördlichen Grundstücksgrenze nach Süden hin über 7 m hinaus im Winkel von bis zu 30° ansteigen. Dadurch kann bei der Grenzbebauung durch die vorgesehenen Kettenhäuser auch bei den vorgeschriebenen Satteldächern die maximal zulässige Traufhöhe von 7 m voll ausgenutzt werden. Mit Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 9 m bleibt aber die mögliche Gebäudehöhe nach wie vor unverändert.

3.3 Örtliche Bauvorschrift

Nach der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 Abs. 3 Satz 2 beträgt die zulässige Traufhöhe in den Gebieten ÖB 4 und ÖB 5 maximal 4 m. Durch die Ergänzung im Rahmen dieser 1. Änderung wird für Geschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses in diesen Gebieten eine Traufhöhe von bis zu 7 m zugelassen. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren zu messen.

Durch diese bedingte Erhöhung der zulässigen Traufhöhe sind auch bei einer Begrenzung auf 1 Vollgeschoss unterschiedliche Gebäudekubaturen im Sinne des Wettbewerbsergebnisses möglich.

Nach der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 sind in den Baugebieten ÖB 3, ÖB 4 und ÖB 5 als Material der Dachoberfläche nur nicht glänzende Dachsteine in anthrazitgrau bis schwarzbraun zulässig. Ausgenommen sind bisher nur Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen, gläserne Teile der Dachabdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m³ Bruttorauminhalt. Neben Dachflächen kleinerer Nebenanlagen werden durch die Ergänzung im Rahmen dieser 1. Änderung nun auch die Dachflächen von untergeordneten Teilen der Hauptgebäude mit Flachdach und Garagen ausgenommen, sodass auch Flachdächer mit einer abweichenden Dachoberfläche (z.B. Holz- oder Steinbelag für Dachterrassen oder Dachbegrünung) zugelassen werden. Auch hiermit wird eine Umsetzung des Wettbewerbsgedankens erleichtert.

4. Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Realisierung des Bebauungsplans greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz nach den Vorschriften des § 1 a BauGB zu entscheiden. Als Grundlage hierfür wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Urfassung des Bebauungsplans OS 128.2 ein grünordnerischer Fachbeitrag ausgearbeitet, an dem sich die Planung orientiert. Diese 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift hat keinen Einfluss auf das Ergebnis des grünordnerischen Fachbeitrags, der auch für diese 1. Änderung anzuwenden ist.

5. Schallschutz

Zur Urfassung des Bebauungsplans OS 128.2 wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro für Stadt und Landschaftsplanung, Projektsteuerung und Schallschutz, Askan Lauterbach, erarbeitet. Diese 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift hat keinen Einfluss auf das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens, sodass dessen Aussagen auch weiterhin Bestand haben.

6. Archäologie

Die im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans OS 128.2 getroffenen Aussagen zur Archäologie werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift nicht berührt und haben auch weiterhin Bestand.

7. Umweltbericht

Im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans OS 128.2 wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet, nach dessen Ergebnis durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift werden keine weiteren Eingriffe zugelassen, sodass das Ergebnis der Umweltprüfung unverändert bleibt.

8. Finanzielle Auswirkungen

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift hat keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Hildesheim.

9. Verfahren

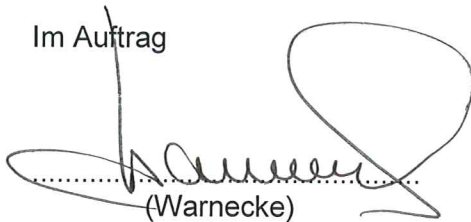
eingeschränkte Beteiligung
(§ 4a (3) BauGB)

17.03.2010 - 14.04.2010

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

Hildesheim, den 17.03.2010

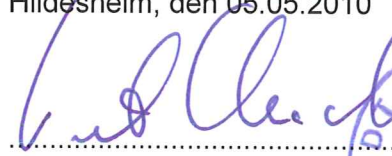
Im Auftrag



(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 03.05.2010 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan OS 128.2 und der örtlichen Bauvorschrift OS 128.2 „Neues Wohnen am Steinberg“ beschlossen.

Hildesheim, den 05.05.2010



(Machens)
Oberbürgermeister

