



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NE 158 „NEUHOFFER STRASSE“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von europäischer Bedeutung bestehen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Neuhoft zwischen der Neuhofer Straße und der Anton-Grebe-Straße.

1.2 Vorhandene Nutzung der Grundstücke

Auf den Baugrundstücken im Planbereich stehen Wohnhäuser, abgesehen von zwei Grundstücken, die noch unbebaut sind. Auf einer öffentlichen Grünfläche befinden sich zudem ein Ehrenmal und eine Gasdruckregelstation.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planänderungsbereich befinden sich im Wesentlichen in Privateigentum. Lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche sowie das freie Grundstück südlich des Ehrenmals sind Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und die Bebauungsplanänderung bleibt damit nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die wesentlichen Zielvorstellungen der Urfassung des Bebauungsplans bleiben erhalten. Es wird diesbezüglich auf die dortige Begründung verwiesen.

Zwischen Neuhofer Straße und Anton-Gebe-Straße im Bebauungsplan wurde eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die in dem seinerzeit vorgesehenen Umfang nicht ausgebaut wurde und auch künftig nicht über den heutigen Bestand hinaus erweitert werden muss.

Die damals festgesetzte Baugrenze steht nun einer beabsichtigten Neubebauung des angrenzenden Grundstücks entgegen. Um die Innenentwicklung durch die Schließung von Baulücken zu fördern, ist es notwendig, die festgesetzte und nicht benötigte Verkehrsfläche in Baugrundstücksfläche umzuwandeln und die Baugrenze entsprechend anzupassen.

In diesem Zuge ist es konsequent, auch die derzeit unverpachtete und damit ungepflegte städtische Privatgrünfläche südlich des Ehrenmals in Bauland umzuwandeln.

3. Planinhalt

Die Festsetzung der Urfassung des Bebauungsplans NE 158 zur Art der baulichen Nutzung bleibt als allgemeines Wohngebiet unverändert erhalten. Wobei die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zur Sicherung des Gebietscharakters ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. 1).

Ebenso wird die höchstzulässige Zahl von zwei Vollgeschossen beibehalten. Wobei die Grenze zur eingeschossigen Bebauung an der Anton-Grebe-Straße den zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilungen entsprechend um bis zu 10 m weiter nach Osten verschoben wird.

Im Sinne einer effektiven Innenentwicklung wird eine maßvolle Nachverdichtung angestrebt und im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,6 angehoben. Für das Grundstück südlich des Ehrenmals wird so wie in der Urfassung für die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Um den Charakter der Schwarzen Riede als Einfamilienhausgebiet zu wahren und dennoch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder nicht auszuschließen, werden höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

Die offene Bauweise wird beibehalten und die Baugrenzen werden der reduzierten öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Regelabstand von 3 m angepasst.

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Ab-

schirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen und Carports werden an der Zufahrtsseite nur 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 einzuhalten (textliche Festsetzung Nr. 3). 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. Die Zulässigkeit eines Mindestabstands von 2 m zu Seiten- und Rückwänden von Garagen ist mit der Verpflichtung verbunden, die Abstandsflächen mit immergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 Metern Breite mit immergrünen Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen. Wobei diese Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. 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 (textliche Festsetzung Nr. 4).

4. Erschließung

Die Grundstücke im Planänderungsbereich sind durch die Neuhofer Straße und die verbindende Verkehrsfläche zur Anton-Grebe-Straße voll erschlossen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co.KG (EVI).

5. Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am Ehrenmal an der Neuhofer Straße wird aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

6. Denkmalschutz

Das Ehrenmal an der Neuhofer Straße steht einschließlich seiner Umfassungsmauer unter Denkmalschutz und wird daher als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet

7. Anpflanzen von Bäumen

In der Urfassung zu diesem Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass je Baugrundstück ein hochwertender Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Diese Formulierung wird durch die heute in Hildesheim üblicher Weise verwendete Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen in Wohngebieten ersetzt, nach der innerhalb des allgemeinen Wohngebiets je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch-

bis hochwüchsiger standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

8. Auswirkungen auf die Umwelt

Die geänderte Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen ermöglicht auch die Verwendung weniger hochwerdender Baumarten. Dafür sind aber bei Grundstücken, die größer als 500 m² sind, künftig zwei oder ab 1000 m² sogar drei Bäume anzupflanzen. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht mathematisch berechenbar aber letztlich jedenfalls so marginal, dass es diesbezüglich keiner Erwägung von Ausgleichsmaßnahmen bedarf.

Durch die Änderung der Festsetzung für ein etwa 325 m² großes Grundstück von öffentlicher Grünfläche in allgemeines Wohngebiet wird der künftige Versiegelungsgrad im Planänderungsbereich einerseits vergrößert, andererseits tritt durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche auch wieder eine Verminderung der potentiellen Flächenversiegelung ein.

Die bisher im Planänderungsbereich noch gültige Urfassung des Bebauungsplans wurde am 23.06.1982 rechtsverbindlich, womit hier bisher die Baunutzungsverordnung von 1977 galt, bei der noch die vollständige Versiegelung eines Baugrundstücks planungsrechtlich zulässig war. Mit der künftigen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 ist dagegen nur noch ein Versiegelungsgrad von 45 % bzw. 60 % zulässig.

Insgesamt treten durch diese Planänderung keine veränderten Auswirkungen auf die Umwelt ein, die soweit eindeutig quantifizierbar wären, dass daraus Ausgleichsmaßnahmen begründet und bemessen werden könnten. Darüber hinaus gelten in diesem Fall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund dieser Planänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9. Kosten

Der Stadt Hildesheim entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.04.2013
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.05.2013 -01.07.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.06.2013 -10.07.2013

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

Hildesheim, den 14.08.2013

Im Auftrage


(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans NE 158 „Neuhofer Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 25.09.2013


(Machens)
Oberbürgermeister

