



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan NE 157 "Am Krümpel"

### 1. Allgemeines

#### 1.0 Vorbemerkung

Dieser Bebauungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs. Bereits 1987 standen in Hildesheim 48.762 Haushalte einer Zahl von 46.777 Wohnungen gegenüber; im statistischen Bezirk Neuhof/Hildesheimer Wald bestand ein Verhältnis von 1.555 Haushalten zu 1.511 Wohnungen (Ergebnisse der Volkszählung von Mai 1987). Das Verhältnis hat sich aufgrund der hohen Zahl an Um- und Aussiedlern in den letzten Jahren noch wesentlich verschlechtert. Insbesondere in Neuhof bestehen kaum noch freie Baugrundstücke. Für einige Grundstücke im Plangebiet bestehen bereits baureife Planungen für Wohngebäude. Es ist daher geboten, das Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan nach den Vorschriften des Art. 2 des Wohnungsbau-erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) durchzuführen.

#### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen der Stadt Hildesheim im Bereich des Ortsteils Neuhof.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt einen Teil der Flächen zwischen der Straße "Am Krümpel" und dem südlich dieser Straße verlaufenden Grabens.

#### 1.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden hauptsächlich als Obstgärten genutzt. Diese Nutzung findet teilweise in Kombination mit Beweidung oder Gemüseanbau statt. Teilweise vermitteln die Obstgärten den Eindruck, daß sie nicht mehr genutzt werden. Der Obstbaumbestand ist größtenteils überaltert.

#### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

#### 1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen 18.1. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt.

## 2. Städtebauliche Zielsetzungen

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der Flächen im Plangebiet zu schaffen. Dabei ist insbesondere den Belangen des Naturschutzes und der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung sowie in Entsprechung zu der mit der 18.1. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Sinne einer weitgehenden Erhaltung unversiegelter Grundstücksfläche wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 eng begrenzt.

Im Sinne einer geringen städtebaulichen Dichte zur weitgehenden Erhaltung der Freiraumqualitäten wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschosflächenzahl von 0,35 und einer höchstzulässigen Zahl von einem Vollgeschoß ebenfalls relativ niedrig gehalten.

#### 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In Anpassung an die Bebauungsstruktur der näheren Umgebung wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Um die ortsbildprägende Mulde zwischen der Straße "Am Krümpel" und der Dethmarstraße in ihrer Art als private innerörtliche Freifläche zu erhalten, wird eine Bebauungstiefe von lediglich 12 m zugelassen. Da die Errichtung von Nebenanlagen eingeschränkt wird (sh. 3.6), soll eine Überschreitung um bis zu 3 m für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden können.

#### 3.3 Stellung baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und im Sinne einer einheitlichen Anordnung der Baukörper zur besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sind Hauptgebäude parallel zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten.

#### 3.4 Baugrundstücke

Um die Verdichtung der Bebauung im Sinne des Naturschutzes auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 800 m<sup>2</sup> und die Mindestbreite auf 30 m festgesetzt. Vier Grundstücke haben bereits die erforderliche Größe und Breite. Zu dem fünften Grundstück müßten Teilflächen eines Nachbargrundstücks hinzu erworben werden. Auf diese Weise würden im Plangebiet fünf Baugrundstücke entstehen.

### 3.5 Zahl der Wohnungen

Um im Sinne des Naturschutzes sicherstellen zu können, daß eine weitgehend extensive Nutzung der Grundstücksfreiflächen den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird, ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 zu begrenzen.

### 3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Sinne der Erhaltung des Grünflächencharakters der Geländemulde zwischen der Straße "Am Krümpel" und der Dethmarstraße sowie im Sinne einer offenen Gestaltung der Flächen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen im Bereich einer Bautiefe von 15 - 18 m bleibt davon unberührt.

### 3.7 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Zur weitgehenden Erhaltung der ökologischen Funktion der bisherigen Obstgärten wird festgesetzt, daß je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu erhalten bzw. anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Büsche, Niederstämme oder Formgehölze entsprechen nicht der ortstypischen Art von Obstgehölzen. Durch ihre in der Regel geringere Biomasse haben sie auch eine geringere ökologische Funktion. Da die weitgehende Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die ökologische Funktion der Obstbäume von besonderer Bedeutung sind, ist es geboten, die Festsetzung auf Halb- und Hochstämme einzuschränken. Die Bäume müssen daher entsprechend der Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) e.V. eine Mindeststammhöhe von 100 cm haben. Die Verwendung anderer Wuchsformen ist hingegen nicht ausgeschlossen, sofern die verbindliche Anzahl an halb- oder hochstämmigen Obstbäumen vorhanden ist.

### 3.8 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung. Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien erfaßt, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

#### 3.8.1 Traufhöhe

Um den Charakter einer eingeschossigen Bebauung zur Straße "Am Krümpel" sicherzustellen, wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 4 m begrenzt.

### 3.8.2 Firsthöhe

Da mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die erreichbare Gebäudehöhe nicht bestimmt werden kann, ist es erforderlich, die Einfügung in das Landschaftsbild zusätzlich über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe zu sichern. Die Firsthöhe von 10 m ermöglicht mit den zugelassenen Dachformen bei 42° Dachneigung Gebäude mit 12 m Bautiefe. Bei steileren Dächern verringert sich die mögliche Bautiefe entsprechend.

### 3.8.3 Dachform

Die Bebauung des historischen Ortskerns ist geprägt durch steile Satteldächer. Unter Berücksichtigung der derzeit üblichen Dachneigungen bei Wohnungsneubauten, werden Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 38 und 46° vorgeschrieben.

### 3.8.4 Dachoberfläche

In Anpassung an die traditionell regionaltypische Art der Dacheindeckung werden naturrote, nicht engobierte Tondachpfannen oder dieser Farbe entsprechende andere kleinteilige Materialien zugelassen. Im Sinne des Umweltschutzes werden Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen von dieser Regelung ausgenommen.

### 3.8.5 Einfriedungen

An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 0,80 bis 1,20 m hohe transparente Holzzäune mit senkrechten Latten und in Verbindung damit auch gemauerte Pfosten bis 1,30 m Höhe und Sockelmauern in Mauerwerk bis 0,30 m Höhe zulässig. Solche Staketenzäune entsprechen - abgesehen von der relativ geringen Höhe - weitgehend der traditionellen, regionaltypischen Einfriedungsart und werden daher dem dörflichen Charakter in diesem Bereich Neuhofs am besten gerecht. Höhere Zäune werden im Sinne einer offenen Gestaltung nicht zugelassen.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen werden nur Drahtzäune zugelassen, da so am ehesten eine offene Gestaltung der Freiflächen in der ortsbildprägenden Geländemulde gewährleistet werden kann.

### 3.8.6 Vorgärten

Weitgehend versiegelte Hausvorflächen wirken gestalterisch besonders negativ und sind auch aus ökologischer Sicht wegen der Einschränkung der Versickerung von Regenwasser zu vermeiden. Für die Vorflächen der Häuser wird daher vorgeschrieben, daß diese abgesehen von den notwendigen Zuwegungen zum Gebäude und den Garagenzufahrten dauerhaft angelegte Grünflächen sein müssen.

### 3.8.7 Aufschüttungen

Südlich der überbaubaren Grundstücksflächen werden Aufschüttungen ausgeschlossen, da diese hier zu einer erheblichen Verfremdung der Topographie führen würden. Dabei bestände insbesondere die Gefahr, daß der Durchblick in der Geländemulde eingeschränkt würde und somit die Wahrnehmbarkeit dieses ortsbildprägenden Landschaftselementes in seiner Gesamtheit verloren ginge.

Notwendige, geringfügige Angleichungen des Geländeneiveaus im Bereich zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen werden zugelassen, um die Nutzbarkeit der Baugrundstücke nicht unangemessen zu beschränken.

### 3.9 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die vorhandene Straße "Am Krümpel" erschlossen.

Die privaten Einstellplätze sind nach den Ausführungsbestimmungen zur NBauO auf den Baugrundstücken herzustellen. Für Besucherverkehr bietet die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche genügend Raum zur Schaffung von Parkplätzen.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Städtwerke Hildesheim. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

### 3.10 Spielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist am Feuerwehrgerätehaus vorhanden. Dieser Spielplatz kann von allen Bauflächen im Planbereich auf einem Weg von nicht mehr als 100 m erreicht werden.

## 4. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Aufstellungsverfahren zur 18.1. Änderung des Flächennutzungsplans wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken gegen die Darstellung gemischter Bauflächen geäußert. Diese wurden in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit Beschluß des Rates der Stadt Hildesheim vom 18.12.1989 unter

der Voraussetzung zurückgestellt, daß bei einer Bebauung der Flächen beseitigte Obstbäume nachzupflanzen sind. Mit der Festsetzung zur Erhaltung bzw. zum Anpflanzen von Obstbäumen wird dem Rechnung getragen.

Darüberhinaus wird mit dem relativ eng begrenztem Maß der baulichen Nutzung, der offenen Bauweise mit Einzelhäusern, der eng begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgröße und -breite der Baugrundstücke, der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, den Ausschluß von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Festsetzung der Einfriedungsarten sowie der Regelung zur Vorgartengestaltung in vielfacher Hinsicht das Ziel unterstützt, die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering zu halten. Weitergehende Nutzungseinschränkungen sind mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung - genehmigt im Rahmen der 18.1. Änderung des Flächennutzungsplanes - und den privaten Belangen nicht vereinbar.

#### 5. Altlasten

Die Flächen im Plangebiet wurden bisher nur landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlaß zur Vermutung von Altlasten.

#### 6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen im Zusammenhang mit der endgültigen Herstellung der Straße "Am Krümpel".

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.

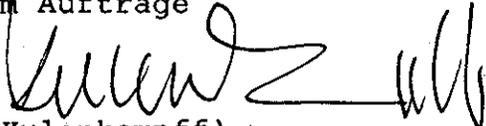
#### 8. Verfahren

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anhörung (§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 2 § 2 Abs. 5 WoBauErlG)	14.12.1990
Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	04.02.1991
Beschluß zum Verzicht auf die Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Art. 2 § 2 Abs. 2 WoBauErlG)	04.02.1991
Öffentliche Auslegung und Erörterung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. Art. 2 § 2 Abs. 3 WoBauErlG)	

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

Hildesheim, den 06.02.1991

Im Auftrage



(Kulenkampff)

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans hat der Rat der Stadt Hildesheim am 22.04.1991 beschlossen.

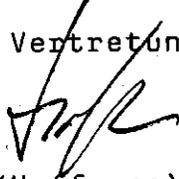
Hildesheim, den 24.04.1991



(Klemke)  
Oberbürgermeister



In Vertretung



(Hoffmann)  
Stadtdirektor

