



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HO 309 „AM ROSENHANG“

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Bei diesem Baugebiet handelt es sich um den Bereich zwischen der Goslarischen Landstraße und dem Ameos-Klinikums in dem ursprünglich Wohnungen und Reihenhäuser für Pflegepersonal und Ärzte des Landeskrankenhauses gebaut wurden. In den Jahren 1997/1998 wurde diese Fläche im Rahmen der 51. Änderung des Flächennutzungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt und anschließend vom Land Niedersachsen an eine private Grundstücksentwicklungsfirma veräußert.

1.1 Lage des Gebiets

Das Baugebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim an der Goslarischen Landstraße (B 6) vor dem Ameos-Klinikums.

1.2 Vorhandene Nutzung

Auf der Fläche stehen bisher zwei Reihenhauszeilen, zwei Mehrfamilienhäuser und ein Wohnheim für Pflegekräfte innerhalb einer ausgedehnten parkartigen Grünfläche mit vereinzeltem etwas älterem Baumbestand.

Westlich und östlich befinden sich Flächen vorhandener und ehemaliger Gärtnereien sowie Kleingartenanlagen in der Nachbarschaft. Südlich grenzt das Ameos-Klinikum an das Gebiet an.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planbereich befinden sich in privatem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht dieser Darstellung.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Im Sinne des integrierten Stadtentwicklungskonzepts ist es geboten, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl und zur Erhaltung einer ausgewogenen Altersstruktur der Bevölkerung die Bauflächenentwicklung an ausgewählten Standorten fortzusetzen. Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim, der am 16.02.2011 rechtswirksam wurde, ist das Baugebiet „Am Rosenhang“ aus der 51. Änderung des vorherigen Flächennutzungsplans übernommen worden und damit weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt, womit die grundlegende Entscheidung für dieses Baugebiet bereits getroffen und auch nochmals bestätigt wurde. Mit diesem Bebauungsplan erfolgt nun die Umsetzung in verbindliches Planungsrecht.

Eine private Grundstücksentwicklungsgesellschaft hat sich bereit erklärt, die Entwicklung des Baugebiets zu übernehmen. Dazu wird mit der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich die Firma verpflichtet, alle Planungs- und Baukosten zu übernehmen bzw. die Erschließungsanlagen zu errichten sowie die entsprechend des grünordnerischen Fachbeitrags notwendigen Anpflanzungen (hier insbesondere Baumhecke auf dem Lärmschutzwall) vorzunehmen und die Erschließungsanlagen nach deren endgültiger Fertigstellung kostenlos an die Stadt Hildesheim zu übertragen.

Vor diesem Hintergrund soll der vorhandene Siedlungssplitter zu einem Baugebiet weiterentwickelt werden, wobei in der baulichen Gestaltung vom Charakter her an den Bestand angeknüpft werden soll, um ein einheitliches Bild entstehen zu lassen.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da einerseits der Verkehr auf der Goslarschen Landstraße (B 6) und der Bundesautobahn 7 stärkere Lärmimmissionen verursacht, als es für ein reines Wohngebiet angemessen wäre, und weil andererseits auch Nutzungen zugelassen werden sollen, die das Wohnen sinnvoll ergänzen können.

Um dabei aber wiederum keine Nutzungen zu ermöglichen, die dem gewünschten homogenen Charakter eines Wohngebiets widersprechen, werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand mit 0,25 bis 0,3 für die Grundflächenzahl und 0,6 bis 1,2 für die Geschossflächenzahl bei zwei bis fünf Vollgeschossen getroffen und liegen damit größten Teils unter den Höchstwerten des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung angepassten Rahmen zu halten.

Um den im südlichen Teil des Plangebiets angestrebten Einfamilienhausgebietscharakter zu sichern und aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird hier die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt. Auf den übrigen Flächen, auf denen nach dem Bebauungsentwurf Mehrfamilienhäuser festgesetzt sind, werden sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Entwurf, der der Planung zu Grunde liegt, entsprechend erfolgen in den einzelnen Baufeldern Unterscheidungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Doppelhäusern und Hausgruppen. Bei den Grundstücken, die bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, wird lediglich die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Dabei beträgt der Regelabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 3 m. Von dem Wertstoffcontainerstandplatz sind 15 m Abstand zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten. Bei den vorhandenen Reihenhäusern werden die Baugrenzen so an den Bestand angepasst, dass an der Westseite noch Terrassenüberdachungen oder Wintergärten bis zu 3 m Tiefe zulässig sind.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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 Abschirmung 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 ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. (textl. Festsetzung Ziffer 4). Der Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass auf der Vorfläche ein zweiter PKW abgestellt werden kann, da in Wohngebieten durch die zunehmende Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind bis auf eine maximal 5 m breite Zufahrt mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Ziffer 5).

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 m breit mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textl. Festsetzung Ziffer 6). 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 Belange nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Ziffer 6 Satz 2).

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Rahmenbildung einer Weiterentwicklung in Anpassung an den bisherigen Bestand von Bedeutung sind.

3.5.1 Dachformen

Als Dachform werden in Anpassung an den baulichen Bestand ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit maximal 10 Grad Dachneigung zugelassen (örtliche Bauvorschrift Nr. 1).

3.5.2 Gebäudehöhen

In den Gebieten WA1 im nördlichen und mittleren Planbereich, in denen nach dem Bebauungsentwurf neue Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, wird die zulässige Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers auf mindestens 6,00 m und höchstens 11,00 m festgelegt. Im Gebiet WA2, in dem bereits ein fünfgeschossiges Gebäude vorhanden ist, wird die zulässige Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers auf mindestens 6,00 m bis höchstens 16,00 m begrenzt. In den Gebieten WA 3 im südlichen Teil des Plangebiets, in denen nur Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen entstehen sollen, wird die zulässige Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers mit mindestens 6,00 m und höchstens 8, 00 m vorgeschrieben.

Die Gebäudehöhe ist zu messen zwischen der Oberkante der Attika und der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. Für Aufzughäuser sind Überschreitungen um bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2).

3.5.3 Fasadengestaltung

Die vorhandenen Gebäude haben helle Putzfassaden, die mit Kunstschieferplatten an den Dachkanten und Teilen der Seitenwände abgesetzt sind. Um dieses Motiv aufzugreifen wird vorgeschrieben, dass Fassaden an jeder einzelnen Gebäudeseite zu mindestens 80 % der Wandflächen eines Gebäudes als Putzflächen in Tönen von weiß bis hellgrau oder cremefarben zu gestalten sind. Als Beurteilungsgrundlage dienen die im Farbbregister RAL 850 HR festgelegten Farben: RAL 9010 (reinweiß), RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9002 (grauweiß) und RAL 7035 (lichtgrau) (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3).

3.5.4 Geländeänderungen

Das Ziel, ein homogenes Baugebiet zu schaffen, könnte dadurch unterlaufen werden, dass durch eine teilweise Freilegung des Kellergeschosses an der entsprechenden Hausseite der Eindruck eines um ein Geschoss höheren Hauses entsteht. Daher werden solche Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 4). Kellerlichtschächte werden dadurch nicht ausgeschlossen, soweit durch sie nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entsteht.

3.5.5 Einfriedungen

Das private Grün in den Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten, lebendigen Gestaltung und einer als angenehm empfundenen Atmosphäre des Wohnumfeldes bei. Wände und Mauern, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wirken dagegen starr, abweisend und unfreundlich. Manche Bewohner legen aber großen Wert auf einen wirkungsvollen Sichtschutz. Daher sollen hohe geschlossene Einfriedungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Um aber gestalterische Beeinträchtigungen des öffentlichen Raums vermeiden zu können, wird für über 0,8 m hohe, sichtundurchlässige Wände und Mauern ein Mindestabstand von 2 m vorgeschrieben. Um dabei eine harmonische Einbindung gewährleisten zu können, wird weiterhin vorgeschrieben, dass die Abstandsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen sind (örtliche Bauvorschrift Ziffer 5).

3.5.6 Antennen

Insbesondere Parabolantennen können als weithin sichtbare fremde Elemente das Orts- und Landschaftsbild stören. Durch den grundsätzlichen Ausschluss solcher Antennen oberhalb der Dachkanten soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermieden werden. Es wird daher festgelegt, dass Parabolantennen nicht höher angebracht werden dürfen, als bis zu 1 m unterhalb der obersten Attika. Parabolantennen werden auch auf Flachdächern zugelassen, wenn sie bis auf mindestens 50 m Entfernung aus einer Augenhöhe von 1,70 m hinter der Attika verdeckt bleiben (örtliche Bauvorschrift Ziffer 6).

Weiterhin sind zur Harmonisierung des Erscheinungsbildes Parabolantennen in der Farbgebung dem Gebäudeteil anzupassen, in dessen Höhe sie angebracht sind. Bei einer Anbringung der Antennen mindestens 1 m unterhalb der Dachkanten ist erfahrungsgemäß der Empfang der Satellitenprogramme einwandfrei möglich. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Artikel 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet.

Bisher gab es lediglich Probleme bei Amateur-Funkantennen, die nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewusst durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

3.5.9 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 80 Abs. 3 NBauO wird verwiesen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 9), da der Verweis in der örtlichen Bauvorschrift notwendiges Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können.

3.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über befahrbare Wohnwege mit 5,6 m breiten Mischverkehrsflächen, die durch die bisherige Zufahrt zum Ameos-Klinikum an die Goslarsche Landstraße (B 6) angebunden werden.

Öffentliche Parkplätze sind an vier verschiedenen Stellen im Baugebiet vorgesehen. Private Stellplätze sind in einer den Ausführungsbestimmungen zur NBauO entsprechenden Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen.

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser und Strom erfolgt durch die Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG (EVI) über das vorhandene Netz. Im Bebauungsplan ist mittig im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt, da hier eine Ortsnetzstation zur Versorgung des Gebietes entstehen soll. Eine Versorgung mit Erdgas oder Nahwärme wird seitens des Projektentwicklers gewünscht. Hierzu wäre ein separater Erschließungsvertrag mit der EVI zu schließen. Das Regenwasser und Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Ein Standort für die notwendigen Container zur Sammlung von Altglas und Altpapier wird am nördlichen Rand des Baugebiets an der Stelle vorgesehen, die von jedem Bewohner des Gebiets passiert wird, wenn er das Gebiet mit einem Fahrzeug verlässt.

3.7 Spielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird aufgrund der geringen Größe des Baugebiets nicht vorgesehen.

3.8 Anpflanzen von Bäumen

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen und einen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist dazu mindestens ein halbstämmiger bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textliche Festsetzung Ziffer 7).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen von Schallimmissionen wurden in dem „Schalltechnischen Gutachten zum geplanten Wohngebiet Am Rosenhang“ vom Planungsbüro Lauterbach im Hameln vom 15.04.2013 ermittelt und bewertet. Auf dieser Untersuchung basierend wurde am Nordrand des Plangebiets ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m über der Fahrbahnoberfläche der B6 festgesetzt. Darüber hinaus werden die in dem Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan übernommen und dazu festgesetzt, dass in den einzelnen Lärmpegelbereichen für Wohngebäude entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen sind. Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis VI, die ausschließlich über Gebäudeseiten belüftet werden, die der Goslarschen Landstraße (B 6) zugewandt sind, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Der Lärmschutzwall ist durch die Anlage einer Baumhecke zu begrünen. Diese Begrünung stellt gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme dar (vgl. grünordnerischer Fachbeitrag). Im städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass der Erschließungsträger auf eigene Kosten den Lärmschutzwall entsprechend der gutachterlichen Vorgaben erstellt und auch die Bepflanzung entsprechend der Beschreibung im grünordnerischen Fachbeitrag anlegt.

Eine Einbindung in das Landschaftsbild wird teilweise durch die Anpflanzungen auf dem Lärmschutzwall erreicht. Als unvermeidlicher Eingriff in den Naturhaushalt bleibt die Versiegelung durch die Herstellung baulicher Anlagen auf den Grundstücken.

Eine Vorschrift gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO zur Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken kommt hier aufgrund der Grundverhältnisse nicht in Betracht, wie in einem Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Billib & Partner vom Februar 1993 über die Zulässigkeit flächenhafter Versickerung von Regenwasser im Stadtgebiet von Hildesheim festgestellt wurde.

Für die aus den unvermeidlichen Versiegelungen resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt dient teilweise die Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaums oder eines mittelhoch- oder hochwüchsigen standortgerechten Laubbaums je angefangener 500 m² Grundstücksfläche (textl. Festsetzung Nr. 8) als Ausgleich. Für die Eingriffe, die im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können, wird im Geltungsbereich B am Louisgraben südlich von Itzum eine Fläche für eine externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die im anliegenden Umweltbericht und im grünordnerischen Fachbeitrag zum diesem Bebauungsplan näher beschrieben ist.

5. Archäologie

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt, aufgrund derer und der topographisch günstigen Siedlungslage im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden muss.

Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 NDSchG, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim zu beantragen ist. Die Erdarbeiten sind von geeignetem archäologischem Fachpersonal zu begleiten, auftretende Bodenfunde sind sach- und fachgerecht zu dokumentieren und zu bergen. Hierbei entstehende Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

6. Altlasten

Die Flächen im Planbereich wurden bisher zu Wohnzwecken oder als Grünflächen genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.07.2012
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11.07.2012 - 16.08.2012
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16.07.2012 - 10.08.2012
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.02.2014 - 24.03.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.02.2014 - 24.03.2014
Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	03.04.2014 - 24.04.2014

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

Hildesheim, 03.07.2014

Im Auftrage

gez. Salm

(Salm)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 14.07.2014 den Bebauungsplan HO 309 „Am Rosenhang“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 25.08.2014

gez. I. Meyer

.....

(Dr. Meyer)

Oberbürgermeister

(L.S.)