

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS SO 236 „UNTER DEM LERCHENBERG“

1. Allgemeines

1.1 Lage des Planänderungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hildesheim am südöstlichen Rand der Ortschaft Sorsum. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplans SO 236 „Unter dem Lerchenberg“. Sie umfasst die Flächen zwischen der Straße Langer Kamp und der vorhandenen Bebauung an der Glogauer Straße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ehemalige Nutzgärten, die seit längerer Zeit brach liegen. Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planänderungsbereich sind Eigentum der Klosterkammer Hannover.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach wie vor entsprochen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Wunsch vieler Bauwilliger besteht nach wie vor darin, ein freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Da die jetzigen Grundstückszuschnitte nur Doppelhäuser vorsehen, soll durch die Umplanung eine Parzellierung ermöglicht werden, die auch die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern zulässt.

3. Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als reines Wohngebiet bleibt unverändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, die in der Regel mit dem Wert 0,3 gut auskommt.

Um den städtebaulich gewünschten Charakter als Einfamilienhausgebiet sicherstellen zu können, aber auch Einliegerwohnungen für Eltern oder Kinder zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei begrenzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem Bebauungsvorschlag entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt und als Einzelhausbebauung konkretisiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3 m.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen 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 werden an der Zufahrtsseite 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 und öffentlichen Grünflächen einzuhalten.

Der Mindestabstand von 5 m für Garagen an der Zufahrtsseite soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann.

Nebenanlagen mit mehr als 15 cbm Bruttorauminhalt werden ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zugelassen. 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. Von dieser Kannbestimmung soll nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

3.5. Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans SO 236 „Unter dem Lerchenberg“ übernommen.

3.6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straße Am Wellenbach und die nördlich daran anschließende Straße Langer Kamp.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die EVI (Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG), die ihr vorhandenes Netz hier erweitert. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

3.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Die Anpflanzungen auf den künftigen Baugrundstücken werden nicht lokalisiert, um den Eigentümern freie Gestaltungsmöglichkeiten an die Hand zu geben. In diesem Sinne wird über eine textliche Festsetzung die Mindestbegrünung rein quantitativ festgesetzt. Danach ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein mittel- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittel- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (textl. Festsetzung Ziff. 4).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der relativ geringen Grundflächenzahl von 0,3 und der Vorschrift zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen, Carports und Garagen wird der Grad der zulässigen Versiegelung soweit begrenzt, wie dies unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen eines Wohngebiets und der Untergrundverhältnisse möglich ist.

5. Altlasten

Die Flächen im Planbereich wurden bisher ausschließlich gärtnerisch genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

6. Durchführung und Kosten

Über einen Erschließungsvertrag ist sichergestellt, dass die Erschließungsanlagen nach ihrer endgültigen Herstellung kostenfrei in das Eigentum der Stadt Hildesheim übergehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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

8. Verfahren

Beteiligung der betroffenen Bürger (§ 13 Nr. 2 BauGB)	03.03.2004 - 05.04.2004
Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange (§ 13 Nr. 3 BauGB)	03.03.2004 - 05.04.2004

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

Hildesheim, den 19.01.2004

Im Auftrage

gez. Pülz

(Pülz)

01/2004

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 05.07.2004 als Satzung beschlossen.

Hildesheim, den 12.07.2004

gez. Conrady

(Conrady)
1. Bürgermeisterin

gez. Dr. Deufel

(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor