



Stadt Hildesheim

Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplans HO 1 „Neidenburger Straße“

1.0 Vorbemerkung

Diese Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 148 m², so dass von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann, die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Hildesheim auf der Marienbruger Höhe.

1.2 Vorhandene Nutzung

Der Planänderungsbereich stellt sich derzeit als öffentliche Grünfläche in Form einer Wiese mit Randbegrünung aus unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern dar. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Reihenhäuser westlich der Neidenburger Straße und freistehende Einfamilienhäuser südlich sowie einem 8-geschossigen Studentenwohnheim östlich des Grundstücks im Bereich dieser Planänderung.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Planänderungsbereich ist Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird dementsprechend wie auch für die benachbarten Grundstücke reines Wohngebiet festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Mit einer Fläche von 493 m² war der ehemalige öffentliche Spielplatz an der Neidenburger Straße vergleichsweise klein, mit traditioneller Ausstattung unattraktiv und wurde auch aufgrund der nur noch geringen Zahl von Kindern im Baugebiet kaum noch genutzt. Der Rat der Stadt Hildesheim hatte daher bereits in seiner Sitzung am 04.02.2013 beschlossen, diesen Spielplatz aufzugeben und im Sinne der Innenentwicklung und des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) einer Wohnbebauung als Nachnutzung zuzuführen.

Inzwischen wurden alle Geräte und Befestigungen zurückgebaut und dort eine Wiesenfläche angelegt. Mit dem etwas ungünstigen Zuschnitt ist das Grundstück am ehesten für den Bau eines eingeschossigen freistehenden Einfamilienhauses geeignet, welches sich hier gut in die Nachbarschaft der vorhandenen Wohnhäuser einfügen würde.

Da die Fläche im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan HO 1 von 1962 noch als Spielplatz festgesetzt ist, ist der Plan zugunsten einer entsprechenden Wohnbebauung zu ändern.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den benachbarten Grundstücken, auf denen nur Wohnen zulässig ist, als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen, die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, nämlich Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen (textliche Festsetzung Ziffer 1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einem Vollgeschoss, wie bei den benachbarten Einfamilienhausgrundstücken, mit einer Grundflächenzahl von nur 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Maße sind ausreichend, um eine Bebauung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen.

Um auszuschließen, dass das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird, und dennoch eine Einliegerwohnung für Familienangehörige nicht zu verhindern, wird festgesetzt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden als Bauweise nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die ein Baufeld von etwa 200 m² ergeben.

3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit be-

steht, 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 (textliche Festsetzung Ziffer 2). 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 Einfamilienhausgebieten durch eine hohe Anzahl von Zweitwagen häufig Parkraumnot entsteht.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (textliche Festsetzung Ziffer 3). 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.

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen mit Ausnahme von Zufahrten mit Sträuchern zu bepflanzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 4).

3.8 Erschließung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser und Gas erfolgt aus dem vorhandenen Netz der Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co KG (EVI).

Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz im Trennsystem zugeführt. Für das Regenwasser besteht grundsätzlich die Möglichkeit es auf dem Baugrundstück selbst zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen. Inwieweit der Boden versickerungsfähig ist, wurde nicht untersucht.

3.9 Vorhandene Bäume

Eine schöne kräftig gewachsene Hainbuche mit einem Stammumfang von 137 cm gibt der nördlich angrenzenden Garagenanlage einen Abschluss und eine gestalterische Einfassung. Sie stellt damit ein markantes Gestaltungselement im Ortsbild dar, das bewahrt werden soll. Der Baum wird daher zur Erhaltung festgesetzt.

Eine etwas verwachsene aber insgesamt gesunde Linde mit einem Stammumfang von 136 cm steht in der nördlichen Ecke des Grundstücks. Da die Linde aber mit ihrem Kronentraufbereich innerhalb des potentiellen Baufelds für das hier geplante Einfamilienhaus steht, wird darauf verzichtet, diesen Baum zur Erhaltung festzusetzen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Versiegelungsgrad erhöht und das Grünvolumen reduziert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann aber in diesem Fall auf einen Ausgleich für die zu erwartenden Veränderungen verzichtet werden.

5. Altlasten

Der Planänderungsbereich wurde bisher als Grünfläche genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanaufstellung keine Kosten. Aus dem Verkauf des Grundstücks wird eine Einnahme erzielt.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	10.09.2018 -12.10.2018
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18.09.2018 -15.10.2018
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	13.11.2018 -14.12.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.11.2018 -19.12.2018

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

Hildesheim, 07.01.2019

Im Auftrage

Gez. Brouër

(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 die 13. Änderung des Bebauungsplans HO 1 „Neidenburger Straße“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 26.02.2019

Gez. I. Meyer

.....

(Dr. Meyer)
Oberbürgermeister

(L.S.)