



Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OS 128.2 UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT OS 128.2 „NEUES WOHNEN AM STEINBERG“

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans OS 128.2 und der örtlichen Bauvorschrift OS 128.2 umfasst die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete an der Lise-Meitner-Straße, der Hannah-Ahrendt-Straße, der Mildred-Scheel-Straße und der Marion-Dönnhoff-Straße sowie die an der Agnes-Meyerhof-Straße und Elisabeth-von-Rantzau-Straße gelegenen Grundstücke, auf denen bislang nur Kettenhäuser zulässig waren.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral im südlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Ochtersum. Es wird im Norden und Osten begrenzt durch Geschosswohnungsbauten, im Süden und Westen durch Einfamilienhaussiedlungen, vornehmlich als Doppel- oder Reihenhäuser. Direkt an der Ostkante des Gebietes verläuft die Kurt-Schumacher-Straße, die ehemalige L 485, die sich heute als innerörtliche Haupteerschließungsstraße darstellt.

1.3 Vorhandene Nutzung

Das in Ost-West-Richtung gleichmäßig leicht ansteigende Gelände ist, soweit es den Geltungsbereich dieser Planänderung betrifft, noch unbebaut. Es stellt sich als wenig artenreiche Grünfläche dar, da es bis 2006 als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt wurde. Die Bauflächen sind bereits erschlossen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Der Hauptteil der Grundstücke im Planänderungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Hildesheim. Ein einzelnes Kettenhausgrundstück an der Elisabeth-von-Rantzau-Straße im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich in Privateigentum.

1.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit den Festsetzungen reiner und allgemeiner Wohngebiete auf diesen Flächen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Die Änderungen bzw. Ergänzungen beziehen sich auf Korrekturen im Sinne einer Verbesserung der Grundstücksausnutzung und Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten für alternative und nachfragegerechte Wohnformen bei Aufrechterhaltung der gestalterischen Ideen des Wettbewerbsergebnisses.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Um im Rahmen der städtebaulichen Grundidee aus dem Wettbewerb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines für den Stadtteil bedeutenden Seniorenwohnprojekts der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu Hildesheim AG zu schaffen, wird entlang der Hannah-Ahrendt-Straße die straßenseitige Baulinie mit einem Abstand von 3 m anstatt bislang 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche in östlicher Richtung verschoben. Im nordöstlichen Bereich wird das Wohngebiet WA 2 erweitert und auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen bezüglich der Zahl der Vollgeschosse in Teilbereiche A, B und C eingeteilt.

In dem südlich anschließenden Wohngebiet WA 3 wird ein durchgehendes 15 m tiefes Baufeld mit rückwärtiger Baugrenze und einer straßenseitigen Baulinie mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um die Bebauungsmöglichkeiten zu flexibilisieren.

Für die Bebauung entlang der Hannah-Ahrendt-Straße wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 zusätzlich zu den bisherigen Regelungen ein Vor- und Zurücktreten von der straßenseitigen Baulinie um bis zu 2,00 m für höchstens ein Drittel der Gebäudelänge zugelassen. Dadurch sollen einerseits bei den nun zulässigen Gebäudelängen von über 50 m deutliche Gestaltungselemente zur Fassadengliederung ermöglicht werden, andererseits soll damit aber auch die Möglichkeit eröffnet werden, PKW-Einstellplätze vor den Gebäuden anlegen zu können, wie es im ursprünglichen Konzept mit einem Abstand der Baulinien von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls vorgesehen war.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 werden im Gegenzug zu der gegenüber des bisher festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Wohngebiets WA 2 C erhöhten Grund- und Geschossflächenzahl die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen ausgeschlossen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen unverändert.

3.3 Bauweise

Zur Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der Wettbewerbsidee werden nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 nunmehr in den Wohngebieten WA 1 neben Hausgruppen auch andere Hausformen mit einer Mindestgebäudelänge von 30 m zugelassen.

Für das Eckgrundstück Lise-Meitner-Straße/Hannah-Arendt-Straße, das nunmehr als Gebiet WA 2 mit den Teilen A, B und C bezeichnet wird, wird anstatt der bislang festgesetzten offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, die durch die textliche Festsetzung Nr. 5 definiert wird. Danach wird eine Mindestgebäudelänge von 30 m vorgegeben. Im Übrigen entspricht die abweichende Bauweise der offenen Bauweise, die außer der Mindestgebäudelänge keiner weiteren Beschränkung unterliegt, sodass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Für das Wohngebiet WA 3 wird in dem nun durchgehenden Baufeld neben der Mindestgebäudelänge von 22 m aus Schallschutzgründen auch ein maximaler Gebäudeabstand von 7 m festgesetzt.

Bei den ursprünglichen Kettenhausgrundstücken (Wohngebiete WR 2 und WA 5) wird die bisherige abweichende Bauweise durch die offene Bauweise festgesetzt, wobei dann anstatt der Kettenhäuser künftig Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

3.4 Örtliche Bauvorschrift

Die Gebiete WA 2 A, WA 2 B und WA 2 C werden mit ÖB 7 und ÖB 8 gekennzeichnet. Innerhalb dieses Bereichs werden aufgrund des geänderten 66,50 m x 42,00 m großen Baufelds und der daraus resultierenden Zulässigkeit von Gebäudetiefen auch über 15 m neben den bislang vorgeschriebenen Flachdächern und Pultdächern bis 10 Grad Dachneigung auch Walmdächer mit maximal 10 Grad Dachneigung zugelassen. Im Bereich ÖB 8 wird zudem die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,00 m auf 14,50 m angehoben, um durch eine Erhöhung der Eckbebauung eine städtebauliche Betonung als Entree zu dem gesamten Baugebiet ermöglichen zu können.

4. Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Realisierung des Bebauungsplans greift in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz nach den Vorschriften des § 1 a BauGB zu entscheiden. Als Grundlage hierfür wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Urfassung des Bebauungsplans OS 128.2 ein grünordnerischer Fachbeitrag ausgearbeitet, an dem sich die Planung orientiert. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift hat keinen Einfluss auf das Ergebnis des grünordnerischen Fachbeitrags, der auch für diese 2. Änderung anzuwenden ist.

5. Schallschutz

Zur Urfassung des Bebauungsplans OS 128.2 wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro für Stadt und Landschaftsplanung, Projektsteuerung und Schallschutz, Askan Lauterbach, erarbeitet. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens, sodass dessen Aussagen auch weiterhin Bestand haben.

6. Archäologie

Die im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans OS 128.2 getroffenen Aussagen zur Archäologie werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift nicht berührt und haben auch weiterhin Bestand.

7. Umweltbericht

Zur Erfassung des Bebauungsplans OS 128.2 wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet, nach dessen Ergebnis durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift werden keine weiteren Eingriffe zugelassen, sodass das Ergebnis der Umweltprüfung unverändert bleibt.

8. Finanzielle Auswirkungen

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift hat keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Hildesheim.

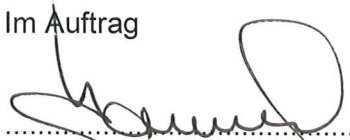
9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	04.06.2012
Unterrichtung und Erörterung (verkürzter Aushang) (§ 3 (1) BauGB)	11.06.2012 - 22.06.2012
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	16.07.2012 - 20.08.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	24.07.2012 - 23.08.2012

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

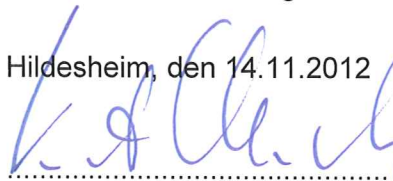
Hildesheim, den 15.10.2012

Im Auftrag


.....
(Warnecke)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.11.2012 diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan OS 128.2 und der örtlichen Bauvorschrift OS 128.2 „Neues Wohnen am Steinberg“ beschlossen.

Hildesheim, den 14.11.2012


.....
(Machens)
Oberbürgermeister



18
OP