

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN OS 128.1
UND ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT OS 128.1
EHEMALIGE FLEISCHWARENFABRIK**

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Hildesheim im Ortsteil Ochtersum zwischen Kurt-Schumacher-Str. und Ludolf-van-Ceulen-Weg.

1.2 Vorhandene Nutzung

Im westlichen Teil des Plangebiets liegen zwei Wohngrundstücke. Östlich davon ist derzeit eine Reihenhausszeile im Bau. Im mittleren Bereich befanden sich die Betriebsgebäude der ehemaligen Fleischwarenfabrik, die im Frühjahr 1998 abgebrochen wurden. An der Kurt-Schumacher-Str. steht ein denkmalgeschütztes Wohngebäude.

Die Fläche nördlich des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Süden grenzen Wohnbebauung und ein Lebensmittelmarkt an den Planbereich an.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hildesheim ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich ist Teilfläche eines städtebaulichen Gesamtkonzepts, das sowohl die ehemalige Fleischwarenfabrik als auch u.a. die nördlich angrenzende Ackerfläche umfaßt. Zur Neuordnung dieses für den Ortsteil Ochtersum zentralen Bereichs sollen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gesichert und verbessert werden. Im wesentlichen soll aber die Wohnbebauung sinnvoll ergänzt werden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept für die beiden Teilflächen (ehemaliges Fabrikgelände und Ackerfläche) ist noch nicht abschließend beraten worden, da die Verfügbarkeit des Grund und Bodens bisher nicht geklärt werden konnte. Das Grundstück der ehemaligen Fleischwarenfabrik wurde aber bereits an eine Eigentümergemeinschaft veräußert, die bereit ist, hier eine Wohnbebauung einschl. der erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen und den künftig öffentlichen Teil der Erschließungsanlagen endgültig hergestellt kostenfrei der Stadt zu übertragen. Da das städtebauliche Gesamtkonzept eine klare Trennung zwischen dem südlichen Teil und dem nördlichen, bisher landwirtschaftlich genutzten Teil zuläßt, können beide Bereiche in gesonderten Bebauungsplanverfahren geplant werden.

Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist es, auf der Fläche der ehemaligen Fleischwarenfabrik ein Wohngebiet zu ermöglichen, das sich in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung harmonisch einfügt und das denkmalgeschützte Wohnhaus an der Kurt-Schumacher-Straße so zu fixieren, daß es einen angemessenen Freiraum behält.

3. Planinhalt

3.1 Art der Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden ihrer Nutzung und Lage zu angrenzenden Wohnbauflächen entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen (textl. Festsetzung Ziff. 1). Da diese Nutzungen in der Regel in der Nähe zu Wohnungen wenig Vorteile mit sich bringen, ist es angebracht, diese Nutzungen nicht zuzulassen, um die relativ geringe zur Verfügung stehende Fläche des Baugebiets in möglichst effektiver Weise den vorrangig gewünschten Nutzungen zuführen zu können. Dieses kann verantwortet werden, weil Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude und Tankstellen in dem unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse sowie das Maß der Nutzung entsprechen im wesentlichen der benachbarten Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im westlichen Bereich und im Bereich des Baudenkmals an der Kurt-Schumacher-Straße mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern liegen unter dem Maß der städtebaulichen Dichte des angrenzenden reinen und allgemeinen Wohngebietes und bleiben hinter den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete zurück. Damit wird hier der aufgelockerten Bebauungsstruktur bzw. der beabsichtigten Freistellung des Baudenkmals Rechnung getragen.

Im mittleren Teilstück sowie im anschließenden östlichen Bereich werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 bzw. 0,8 bei einem bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Maße lassen zum Teil eine etwas größere Ausnutzung zu, um eine der zentralen Lage angemessene Anzahl an Wohneinheiten zu ermöglichen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anpassung an die Wohnbebauung der näheren Umgebung wird offene Bauweise festgesetzt, die dem städtebaulichen Konzept entsprechend durch Festlegung auf die alleinige Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern konkretisiert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung und sichert angemessene Abstände zu den jeweiligen Nachbargrundstücken und den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

Die vorhandenen Anbauten an dem denkmalgeschützten Gebäude werden nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen, da sie in einem schlechten baulichen Zustand sind und auch dem Stil des Baudenkmals nicht entsprechen.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um sicherstellen zu können, daß Garagen, größere Nebenanlagen und Stellplatzanlagen 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 besondere Abstandsregelungen getroffen (textl. Festsetzung Ziff. 3).

Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 15 m³ Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Der Mindestabstand von 5 m für Garagen soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, daß vor der Garage ein zweiter Pkw abgestellt werden kann. Bei Garagen sollen daher verringerte Abstände in der Regel nur an Seiten- oder Rückwänden zugelassen werden. Allgemein soll von der Zulassung verringerter Abstände nur in Verbindung mit einer Auflage zur abschirmenden Begrünung gem. § 14 Abs. 3 NBauO Gebrauch gemacht werden.

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Einstellplätzen werden nur ab einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und mit einer Zufahrt von max. 5 m Breite zugelassen. Die Abstandsflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für notwendige Zufahrten befestigt werden müssen.

3.5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält gem. § 98 NBauO als Festsetzung eine örtliche Bauvorschrift, um bestimmte städtebauliche, ökologische und baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

3.5.1 Belichtung von Kellerräumen

Durch umfangreiche Abgrabungen wäre es möglich, gut 50 % des Kellergeschosses so freizulegen, daß darin Aufenthaltsräume geschaffen werden können. Solche Gebäude wirken an der freigelegten Seite unproportional hoch und stören damit oft erheblich die Harmonie des Ortsbildes. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Räumen in Kellergeschossen dienen, werden daher nicht zugelassen (örtliche Bauvorschrift Ziff. 1).

3.5.2 Dachoberfläche

Als Material der Dachoberfläche werden in Anpassung an die überwiegend dunklen Dächer in der näheren Umgebung Dachabdeckungen in dunklen Braun- oder Schwarzgrautönen vorgeschrieben (örtliche Bauvorschrift Ziff. 2 Satz 1). Um ökologische Bauformen nicht auszuschließen, werden auch begrünte Dächer zugelassen, zumal Störungen des Orts- und Landschaftsbildes hierdurch nicht zu erwarten sind.

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Ziff. 2 Satz 3 werden im Sinne des Umweltschutzes Teile der Dacheindeckung, die der Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Da gläserne Teile der Dachabdeckung in der Regel nicht störend, sondern eher auflockernd wirken und um den Bau von Wintergärten nicht zu erschweren, werden auch gläserne Teile der Dachabdeckung ausdrücklich zugelassen. Da kleinere Nebenanlagen ohnehin kaum in Erscheinung treten, wird für diese das Material und die Farbe der Dachoberfläche freigestellt.

Das vorhandene Baudenkmal wird von der Vorschrift bezüglich der Dachoberfläche gänzlich ausgenommen, da es mit roten Tondachpfannen gedeckt ist und allein dieses Material dem Denkmalcharakter gerecht wird.

3.5.3 Antennen

Überdachantennen - insbesondere Parabolantennen über Dach - stören als weithin sichtbare fremde Elemente das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Der Ausschluß von Überdachtantennen (örtliche Bauvorschrift Ziffer 3) soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft vermeiden.

Parabolantennen sind zulässig, wenn sie an der Hauswand oder im Gartenbereich angebracht werden. Für den terrestrischen Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen bieten hier auch Unterdachantennen eine ausreichende Empfangsqualität. Damit ist das Grundrecht der Informationsfreiheit in diesem Fall nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz trotz der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Regelung gewährleistet. In Hildesheim gab es bisher lediglich Probleme bei Amateurfunkantennen, die hier in der Tat nur dann eine ausreichende Empfangsqualität liefern, wenn sie die Dachflächen überragen. Solche Antennen werden daher bewußt durch die betreffende Vorschrift nicht ausgeschlossen.

3.5.4 Pkw-Stellplätze

Um sicherzustellen, daß durch die erforderlichen privaten Pkw-Stellplätze der Grüncharakter der privaten Freiflächen des Baugebiets nicht zu stark beeinträchtigt wird und um den Grad der Bodenversiegelung möglichst zu begrenzen, sind diese Flächen so zu befestigen, daß durch Fugenabstände oder Materialwahl ein Rasenanteil von mindestens 30 % besteht. Dieser kann durch handelsübliche Pflastersysteme mit Fugenabstandshaltern oder Abstandsnoppen erreicht werden (örtliche Bauvorschrift Ziff. 4).

Da der Hauszugang in jedem Fall gut begehbar sein soll, wird hierfür eine Pflasterung in 1 m Breite ohne Fugenabstände zugelassen, auch wenn der Zugang gleichzeitig als Zufahrt genutzt wird. In solchen Fällen sollten Pflastersteine verwendet werden, die mit und ohne Fugenabstände verlegt werden können, um somit einen Materialwechsel zu vermeiden, der den Eindruck einer undurchdachten willkürlichen Gestaltung vermitteln könnte.

Vor Garagen wird auf 0,5 m Breite ebenfalls eine Pflasterung ohne Rasenfugen zugelassen, da hier Einlaufrinnen notwendig sein können und die Pflege des Fugenrasens nicht zu umständlich sein soll.

3.5.5 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschrift des § 91 NBauO wird verwiesen, da dieser Verweis in der örtlichen Bauvorschrift Tatbestandsmerkmal ist, um ein Zuwiderhandeln gegen die Vorschrift auch als Ordnungswidrigkeit verfolgen zu können (örtl. Bauvorschrift Ziff. 5).

3.6 Denkmalschutz

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist ein Wohngebäude vorhanden, das unter Denkmalschutz steht. Das Baudenkmal wird daher gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.7 Erschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und den Ansatz einer neuen Haupterschließungsstraße von der Kurt-Schumacher-Str. aus sowie durch befahrbare Wohnwege von 5,5 m Breite zur inneren Erschließung. Zur Anbindung zweier Nachbargrundstücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten dieser Flächen festgesetzt.

Eine Fläche am nördlichen Rand des Plangebiets ist mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hildesheim belastet, da hier öffentliche Abwasserkanäle verlaufen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Hildesheim AG, die ihr vorhandenes Netz in diesem Bereich erweitert. Die Abwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

3.8 Spielplätze

Von den Grundstücken, die von der Gutenbergstraße erschlossen sind, kann der Spielplatz an der Ecke Adolf-Kolping-Straße/Am Wildgatter auf einem Weg von nicht mehr als 200 m erreicht werden.

Für die Grundstücke, die durch die neue Erschließungsstraße angebunden werden, ist im zweiten Teil des Gesamtkonzepts ein zentraler Spielplatz für das Baugebiet vorgesehen.

Mit dem Kinderspielplatz im zweiten Teil des Baugebiets wird dann auch das bisherige Spielplatzflächendefizit in diesem Spielbezirk abgedeckt.

3.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für das allgemeine Wohngebiet - dabei insbesondere für die geplanten größeren Stellplatzanlagen - wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben (textl. Festsetzung Ziff. 4).

Am südlichen Rand des Plangebiets sind Anpflanzungen als 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Weitere Anpflanzungen auf den 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 m² Grundstücksfläche ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelhoch- oder hochwüchsiger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Eine beispielhafte Auswahl heimischer Laubgehölze ist der Anlage 1 zu entnehmen.

3.10 Immissionsschutz

Das Baugebiet steht unter dem Einfluß des Verkehrslärms von der Kurt-Schumacher-Straße. Daher wird festgesetzt, daß innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 an den nach Norden, Osten und Süden ausgerichteten Gebäudeseiten keine Wohnterrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen zulässig sind. Zudem müssen Außenbauteile an diesen Gebäudeseiten mindestens ein Luftschalldämmmaß von $R'w = 35$ dB aufweisen (textl. Festsetzung Ziffer 2).

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Da dieser Bebauungsplan unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes letztlich nur eine Umstrukturierung der bisher überbauten Bereiche ermöglicht, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Bedingungen geleistet. In der Bilanz bewirkt die Aufstellung des Bebauungsplans eine Verbesserung der Umweltbedingungen gegenüber der bisherigen Situation.

5. Altlasten

Der flächenmäßig größte Teil des Plangebiets wurde bis etwa 1990 als Fleischwarenfabrik genutzt. Allein aus der Tatsache, daß hier unter kontrollierten Bedingungen Lebensmittel erzeugt wurden, ist nicht anzunehmen, daß Schadstoffe in größeren Mengen auf dem Gelände gelagert wurden und/oder in das Erdreich gelangen konnten.

Beim Abbruch des ehemaligen Kühlhauses sind aber beachtliche Mengen des als Kältemittel verwendeten FCKW Trichlorfluormethan ins Erdreich gelangt. Dieser Stoff konnte später durch Bodenluftproben nachgewiesen werden. Während die von demselben Gutachter gleichzeitig durchgeführte chemische Untersuchung des Bodens zeigte, daß die Auffüllung bzw. der anstehende Boden hinsichtlich der untersuchten Parameter als unbedenklich eingestuft werden kann. Näheres hierzu kann dem Gutachten der Fa. Geoanalytik Projekt-Nr.: 010795 vom 21.04.1995 und dem Gutachten von Egon Prexl vom 31.05.1995 entnommen werden. Das letztgenannte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der bekannten Meßwerte keine signifikante Kontamination der Flora, Fauna, des Bodens und des Wassers festzustellen sei und daß eine Gefährdung der Menschen auszuschließen sei.

6. Finanzielle Auswirkungen

Durch einen Erschließungsvertrag wird sichergestellt, daß der Stadt Hildesheim für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen keine Kosten entstehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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

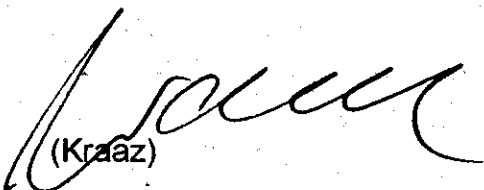
8. Verfahren

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09.03.1992
Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.09.1993 - 15.10.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.07.1996 - 16.08.1996
1. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.07.1996 - 12.08.1996
2. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.06.1998 - 02.07.1998
Eingeschränkte Beteiligung (§ 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB)	

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 05.08.1998

Im Auftrage

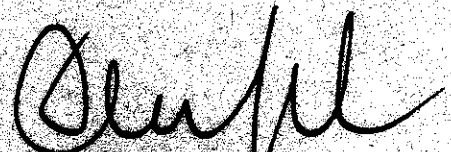

(Kraaz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 12.10.1998 beschlossen.

Hildesheim, 05.11.1998



(Machens)
Oberbürgermeister



(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplans OS 128.1 „Ehemalige Fleischwarenfabrik“

BEISPIELHAFTE AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE

Schnittheckenpflanzen:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei sehr schmalen Pflanzstreifen.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Berberis thunbergii | Berberitze |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Ligustrum vulgare 'Artrovierens' | Liguster (halb immergrün) |

Immergrüne Laubsträucher:

Besonders geeignet zur Abschirmung von Garagen und Nebenanlagen sowie zur Abschirmung von Stellplatzanlagen bei breiteren Pflanzstreifen.

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| - Berberis hookeri | Himalajaberberitze |
| - Buxus sempervirens arborescens | Buchsbaum |
| - Cotoneaster salicifolius floccosus | weidenblättrige Strauchmispel |
| - Ilex aquifolium | Stechpalme, Waldhülse |
| - Ilex crenata convexa | kleinblättrige Hülse |
| - Mahonia aquifolium | Mahonie |
| - Prunus laurocerasus | Kirschlorbeer |
| - Pyracantha | Feuerdorn |
| - Viburnum burkwoodii | Osterschneeball |
| - Viburnum rhytidophyllum | runzelblättriger Schneeball |

Heimische Laubsträucher:

Besonders geeignete Großsträucher zur Anpflanzung bei ausreichend großen Flächen.

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Waldhasel |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schwarzdorn, Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose, Heckenrose |
| - Sabucus nigra | Schwarzer Holunder |

Mittelhochwüchsige heimische Laubbäume:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |

Hochwüchsige heimische Laubbäume:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fagus silvatica | Rotbuche |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Anmerkungen:

Vogelbeere und Stieleiche sind die beiden heimischen Baumarten, von denen die meisten Tierarten profitieren können.

Von der Anpflanzung von Koniferen (Fichten, Tannen, Lebensbäume, Wacholder, etc.) sollte weitestgehend Abstand genommen werden, da diese Gehölze in der Regel einen geringeren ökologischen Nutzen haben. Sie sind zudem häufig besonders empfindlich gegen Umwelteinflüsse und anfälliger gegen Schädlingsbefall.