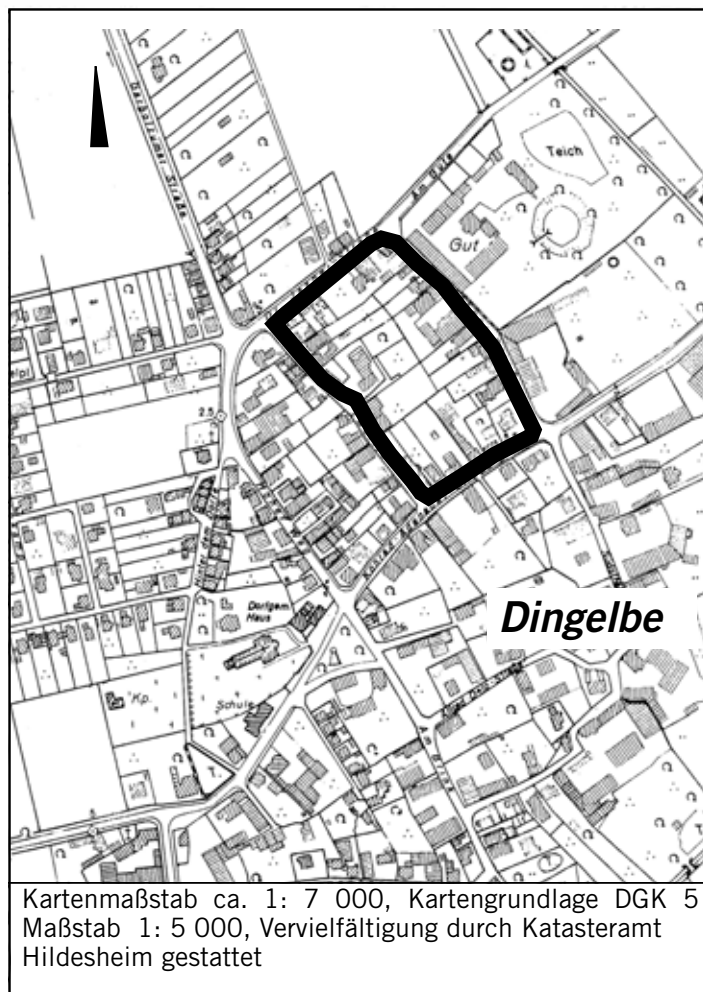




ORTSCHAFT DINGELBE

GEMEINDE SCHELLERTEN

LANDKREIS HILDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 03-07 "DR. JASPER-STRASSE"

GEM. § 13 a BauGB

B E G R Ü N D U N G

BEARBEITUNGSSTAND:

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
IM BAULEITPLANVERFAHREN GEM. § 13a BauGB

Inhalt

Teil A Städtebauliche Begründung	1
A.1 Allgemeine Ziel der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, planungsrechtliche Einordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	1
A.2 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 03-07	2
A.2.1 Art und Maß der Nutzung	2
A.2.2 Baugrenzen, bebaubare Grundstücksfläche	3
A.2.3 Private Grünfläche	3
A.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	3
A.4 Bebauungsentwurf	4
A.5 Städtebauliche Werte	4
 Teil B Belange von Natur und Landschaft	 5
B.1 Merkmale des Vorhabens	5
B.1.1 Größe des Vorhabens.....	5
B.1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt	5
B.1.2.1 Wasser.....	5
B.1.2.2 Boden	5
B.1.2.3 Arten und Biotope.....	5
B.2 Standort des Vorhabens	5
B.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes	5
B.2.2 Qualität der Schutzgüter.....	6
B.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter	6
B.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	6
B.3.1 Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung.....	6
B.4 Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben	6
B.5 Zusammenfassung	6
 Teil C Anlagen	 8
- Anlage 1: Bebauungsentwurf	9
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde	11

Teil A Städtebauliche Begründung

A.1 Allgemeine Ziel der Planaufstellung, planerische Ausgangslage, planungsrechtliche Einordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Innenbereich der Ortslage von Dingelbe bestehen Absichten einer ergänzenden Bebauung im dörflichen Zusammenhang. Erschließung und Flurstücksteilung sind bereits auf eine Erreichbarkeit der zur Disposition gestellten Flächen angelegt. Dieser Bereich befindet sich innerhalb des Siedlungsquartiers, das von der "Dr.Jasper-Straße", der Straße "Tweftje" und der "Konrad-Adenauer-Straße" umschlossen ist. Weil auch der umliegende Gebäudebestand durch Ergänzungen weiterentwickelt werden kann, wird der innerhalb der genannten Straßen begrenzte Bereich insgesamt in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Wenn eine Umsetzung der ergänzenden Bebauung in der Bereichsinnenlage auf den heute noch unbebauten Grundstücken erreicht werden soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans unerlässlich. Zur Zeit gelten in dem Planbereich Bedingungen, die sich nach § 34 BauGB (der im Zusammenhang bebauten Ortslage) richten. Demnach wäre eine Bebauung mit Hauptnutzungen bis zu Grundstückstiefen von rd. 30 - 40 m (gemessen von den umgebenden Straßen) erlaubt. Der weiterreichende Gebäudebestand auf dem Flurstück 682/130 (Flur 4) genießt unabhängig davon Bestandsschutz. Damit wird deutlich, dass zur Zeit in der Innenzonen keine Baurechte bestehen. Dieses soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden.

Das Aufstellungserfordernis lässt sich damit begründen, dass Dingelbe als Ort mit zentralörtlicher Bedeutung im Gemeindegefüge bei der Bereitstellung von Bauflächen eine besondere Aufgabe zukommt. Die Flächen befinden sich im innerörtlichen Bereich und sind nach den aktuellen gesetzgeberischen Forderungen vorrangig bei Siedlungserweiterungen und -ergänzungen in Anspruch zu nehmen. Vor dem Hintergrund zur Zeit fehlender Baugrundstücke - die Baugebiete der Ortschaft sind nahezu ausgebaut - ist dies ein weiterer Grund planerisch zu handeln. Das Ausmaß der neuen Bebauungsmöglichkeiten in diesem Bebauungsplan ist nicht so weitreichend, als dass damit allein die langfristige Ortsentwicklung Dingelbes gesichert werden könnte. Hier sind weitergehende Flächensicherungen für den Wohnungsbau notwendig.

Das Quartier ist geprägt durch eine seit langer Zeit bestehende Bebauung mit ländlicher Formsprache und zum Teil großen Gebäudevolumen. Die Höhenentwicklung ist zu einem großen Teil 2-geschossig, ansonsten eingeschossig. Die Nutzung der Gebäude befindet sich in einer Gemengelage (einzelne Wohnsitze, Gehöfte, kleine Handwerksbetriebe, Getränkeverlag), die sich zunehmend auf das Wohnen eingestellt hat. Im Erscheinungsbild wechseln Gebäude mit begrünten Freiflächen, insbesondere im inneren Bereich des Plangebietes.

Bei einer baulichen Ergänzung dieses Quartiers soll diese Qualität weitgehend gehalten werden.

Durch Gliederung der Geschossigkeit und teilweiser Reduzierung möglicher Ausbauflächen soll eine maßvolle Ergänzung möglich sein und ein deutlicher Freiflächenanteil mit Durchgrünungen bleiben.

Das Quartier wird, wie im Flächennutzungsplan seit langem vorgegeben, als „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesen. Im Bereich der heute schon bestehenden Gebäude an den Straßen am Plangebietsrand wird eine 2-geschossige Bebaubarkeit (II) - wie sie zum großen Teil schon vorhanden ist - für zulässig erklärt. Als Überbauungsmaß (Grundfläche) wird hier das für "Dorfgebiete" zulässige Maß von 0,6 (60 % der Grundstücksfläche dürfen mit Hauptgebäuden überbaut werden) eingeräumt. Im Innen-

bereich wird nur eine eingeschossige Bebauung (I) mit reduzierter Grundfläche (0,4) zugelassen, um das eingangs formulierte Ziel einer Bebauungsergänzung mit deutlichen Freiflächenanteilen aufrecht zu erhalten. Ein schmaler Bereich in der Innenlage, der eine im Flächennutzungsplan bestehende Ausweisung als Grünzone aufgreift, wird zur weitere Gliederung als private Grünfläche, die nicht überbaut werden kann, aufgenommen.

Das Vorhaben lässt sich nach § 13 a BauGB als "Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchführen, weil die in dem Plan möglichen Grundflächen unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm bleiben. Es sind an Grundstücksflächen insgesamt 24.300 qm einbezogen. Für eine zweigeschossige Nutzung sind rd. 19.950 qm dargestellt, in denen nach der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 eine Grundfläche von 11.970 qm ($0,6 \times 19.950$ qm) ausgebaut werden können; der schon vorhandene, zahlreiche Bebauungsbestand ist in diese Ausbaumöglichkeit als bereits vollzogene Bebauung mit einzustellen.

Für die eingeschossige Bebauung sind rd. 4.350 qm bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen worden. Das ergibt hier zulässige Grundflächen von 1.740 qm ($0,4 \times 4.350$ qm). Zieht man beide möglichen Grundflächen zusammen, ergeben sich Flächen von 13.710 qm ($11.970 + 1.740$ qm). Die Flächengröße ist kleiner als der vom Gestzgeber vorgebene Schwellenwert von 20.000 qm.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darf im einem beschleunigten Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB verzichtet werden. Nach § 13 a BauGB kann ebenso von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Nach den gesetzlichen Maßgaben sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan nimmt die Vorgaben des Flächennutzungsplans (s. Anlage 2 der Begründung) auf; somit wurde dem gesetzlichen Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches entsprochen.

A.2 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 03-07

A.2.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und den Vorgaben des Flächennutzungsplan ist die Gebietsart das "Dorfgebiet" (MD) ausgewiesen (Art der Baulichen Nutzung).

Als Maß der baulichen Nutzung ist für die überwiegend bereits vorhandene Bebauung die 2-Geschossigkeit festgesetzt und als weiteres Maß der baulichen Nutzung der Höchstwert für "Dorfgebiete" nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingesetzt worden.

Für den inneren Quartiersbereich gelten die 1-Geschossigkeit bei einer Geschossflächenzahl von 0,4.

Nach § 19 Abs. 4 darf die Grundfläche für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zusätzlich um 50 % überschritten werden; allerdings nur bis zu einem Wert von 0,8.

A.2.2 Baugrenzen, bebaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind teilweise so geführt worden, dass sich zu den umgebenden Straßen keine Abstände ergeben. Es entspricht der vorhandenen, historisch gewachsenen Gebäudestruktur, dass vorhandene Gebäude unmittelbar - ohne Abstand (0-Abstand) - an den Straßen errichtet wurden. In besonderen Fällen ragen vorhandene Gebäude in Kreuzungssituationen ("Tweftje/ Dr. Jasper-Straße" und "Tweftje/ Konrad-Adenauer-Straße") geringfügig in den öffentlichen Straßenraum hinein.

In ausgesuchten Fällen wurden die Baugrenzen von den Straßenbegrenzungslinien zurückgenommen. Das betrifft Einmündungsbereiche (Straße "Tweftje" und "Dr. Jasper-Straße" in die "Konrad-Adenauer-Straße"), bei denen die Hauptgebäude etwas zurücktreten sollen. Zum anderen sind es Bereiche in der Plangebietsinnenlage, bei denen eine mögliche eingeschossige, neue Bebauung errichtet werden kann. Die Abstände sollen hier einer allzu dichten Nachbarschaftsbebauung entgegen wirken.

Zu den gebietsgliedernden Hausgartenflächen soll mit der Bebauung durchgängig etwas Abstand (2 m) gehalten werden.

Wegen der Informationsvielfalt sind in Einzelsituationen Vergrößerungen (Lupen) in dem Planwerk angelegt worden, damit die einzelnen Festsetzungen deutlicher erkennbar sind. Es betrifft die nordwestliche und südwestliche Plangebietsrandlage, bei denen die Gebäude "Dr. Jasper-Straße Nr. 17" und "Konrad-Adenauer-Straße Nr. 20" mit Gebäudeecken geringfügig in die öffentliche Straße hineinragen. Des weiteren ist eine vergrößerte Darstellung für die neue Erschließungstischstraße zum Erreichen der Plangebietsinnenbereiche ausgearbeitet worden.

A.2.3 Private Grünfläche

In der innenliegenden Zone des Geltungsbereichs ist ein rd. 8 m breiter Streifen als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Hier befinden sich teilweise schon größere Gehölze bzw. Freibereiche der angrenzenden Grundstücke, die als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden. Der Streifen gliedert das Gebiet in Nord-Süd-Richtung und gibt Strukturen vor, die bei einer baulichen Ergänzung der inneren Zone zu beachten sind.

A.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die in das Plangebiet einbezogenen Flächen sind bereits durch die umgebenden Straßen überwiegend öffentlich erschlossen. Eine auf den Grundstücken weiterführende Erschließung ist privat zu leisten und über Grundstücksteilungen und Miteigentümerschaft für die Zuwegung oder Wegebaulasten sicherzustellen.

Eine Weiterführung der öffentlichen Straßenfläche ist für die Erschließung der Gebietsinnenlage von der Straße "Tweftje" aus neu vorgesehen. Die öffentliche Stichstraße endet zur Zeit vor dem Flurstück 111/ 3 und soll als Zuwegung fortgesetzt werden. Damit eine ausreichende Zu- und Ausfahrt für neue Gebäude im Innenbereich verfügbar wird, soll die Stichstraße eine durchgängige Breite von 5 m erhalten und eine Abschrägung im Bereich des Flurstücks 118/ 5.

Wegen der noch relativ kurzen Entfernung der Bauflächen in der Innenlage zur Straße "Tweftje", ist eine Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge (Müllentsorgung) mit Wendemöglichkeit nicht vorgesehen. Die Müllgefäße müssen an der Straße "Tweftje" bereitgestellt werden.

Um Ein- und Ausbiegevorgänge für Kraftfahrzeuge freizuhalten, ist im Einmündungsbereich der "Dr. Jasper-Straße" in die "Konrad-Adenauer-Straße" (Landesstraße 475) eine Fläche parallel zu der zuletzt genannten Straße bestimmt worden, auf der eine freie Sicht durch Beschränkungen einer Bebauung, Bepflanzung und sonstiger Maßnahmen (nicht höher als 80 cm über Oberkante Straße) erreicht werden soll.

Im anderen Einmündungsbereich der Straße "Tweftje" in die "Konrad-Adenauer-Straße" sind die Sichtverhältnisse für Abbiegevorgänge vergleichsweise ausreichend, weil sich die bevorrechtigte Straße ("Konrad-Adenauer-Straße") hier in einer leichten Außenkurve befindet.

Im Siedlungsquartier selbst ist im Sinne einer Verkehrsberuhigung im Bereich der Straße "Tweftje" und der "Dr. Jasper-Straße" die Fahrgeschwindigkeit auf Tempo 30-km/h herabgesetzt worden. Wendevorgänge sollen auf der neuen Erschließungstichstraße allerdings für PKW's durch ein Vor- und Zurückstoßen möglich sein.

Anfallendes Abwasser und die Ableitung des Regenwassers kann in den Leitungsnetzen, die bereits jetzt schon die häuslichen Abwässer der vorhandenen Bebauung aufnehmen, abgeführt werden.

Die Versorgung neuer Wohngebäude mit Frischwasser ist durch die vorhandenen Leitungen möglich. Aus diesem Netz und vorhandenen Hydranten ist bereits jetzt schon die Löschwasserversorgung der vorhandenen Bebauung und damit auch der Bebauungsergänzung sichergestellt.

A.4 Bebauungsentwurf

Dem Bebauungsplan ist zur Illustration als Anlage 1 ein Bebauungsentwurf beigelegt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung eine von mehreren Möglichkeiten dar, und ist unverbindlich.

A.5 Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 25.500 qm. Es kommen zur Festsetzung:

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| - Dorfgebiet | 24.300 qm (95,3%) |
| - Straßenverkehrsfläche | 400 qm (1,5%) |
| - Private Grünfläche | 800 qm (3,2%). |

Teil B Belange von Natur und Landschaft

B.1 Merkmale des Vorhabens

B.1.1 Größe des Vorhabens

Die Fläche, die bei diesem Vorhaben betrachtet wird, hat eine Größe von rd. 25.000 qm. Es handelt sich dabei um einen in den Randzonen fast vollständig bebauten Bereich, der im Norden und Osten von der "Dr. Jasper-Straße", im Süden von der "Konrad-Adenauer-Straße" und im Westen von der Straße "Tweftje" begrenzt wird. Die innere Zone ist frei von Bebauung und wird durch Gartenflächen mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Ausprägungen gebildet. Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Dingelbe. Der Flächennutzungsplan stellt "Dorfgebiet" dar, auch der Bebauungsplan weist diese Nutzungsart aus.

B.1.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Umwelt

B.1.2.1 Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Bearbeitungsgebiet oder in der Umgebung nicht festgesetzt. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung ist mittel.

B.1.2.2 Boden

Im Untersuchungsraum stehen Böden an, die seit langem intensiv als Haus-, Zier- und Nutzgarten bearbeitet wurden, teilweise befinden sich kleinere Unterstände bzw. Terrassen- oder Sitzplätze in den Gartenzonen. Die Leistungsfähigkeit der Böden ist stark eingeschränkt. Das Schutzgut Boden wird durch hinzukommende bauliche Vorhaben (Versiegelung, Überbauung) beeinträchtigt.

B.1.2.3 Arten und Biotope

Die Flächen im Geltungsbereich sind Haus-, Zier- oder Nutzgärten, sie entsprechen dem Biotoptyp PHZ mit der niedrigen Wertstufe 1. Dort, wo sich vermehrt Laub- oder Obstgehölze befinden, wird die Wertigkeit der Flächen höher (bis Wertstufe 2). Je nach Grundstück sind die Bereiche unterschiedlich ausgeprägt. Auf den Grundstücken Dr. Jasper-Straße Nr. 3 bis 7 haben sich im rückwärtigen Bereiche größere Gartenzonen mit größerem Baumbestand entwickelt. Um diese prägenden Strukturen zu erhalten und dort eine Bebauung nicht zuzulassen, wird private Grünfläche festgesetzt.

In diesem Bereich befindet sich eine Kiefer, 2 Haselnussbäume, ein Walnussbaum, 2 Birken, eine Vogelbeere/Erberesche und ein Pflaumenbaum.

B.2 Standort des Vorhabens

B.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Die im Planbereich liegenden Flächen sind landwirtschaftlich, kleingewerblich und wohnbaulich genutzte Grundstücke. Es besteht eine Mischung, wie sie für ein Dorfgebiet typisch ist. Die Flächen werden in den rückwärtigen Bereichen haus-, ziergartenmäßig genutzt.

B.2.2 Qualität der Schutzgüter

Die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotop, Klima sowie Ortsbild haben im Geltungsbereich nur eine geringe Qualität und Wertigkeit. Der naturschützerische Wert der Flächen ist gering.

B.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter

Im Planbereich und in der unmittelbaren Umgebung in der Ortslage von Dingelbe sind nicht vorhanden:

- Gebiete zugehörig zum europäischen Netz NATURA 2000
- FFH-Gebiete
- Biosphärenreservat, Naturpark
- Natur-, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile
- geschützte Biotop gem. § 28a und b NNatG, Naturdenkmale
- Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete
- Sachgüter, Bodendenkmale
- Altlasten, Altablagerungen.

B.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

B.3.1 Auswirkungen auf Gebiet und Bevölkerung

Durch die Ergänzung mit Wohnbebauung in einigen rückwärtig gelegenen Gartenteilen sind keine nachteiligen Auswirkungen bzgl. Abfall, Emissionen, Umweltverschmutzung oder Unfallrisiken zu erwarten. Die Beeinträchtigungen auf die natürlichen Schutzgüter ist gering (bei Boden) bzw. nicht gegeben (alle anderen Schutzgüter).

B.4 Verwendete Unterlagen bei der Zusammenstellung der Angaben

Die benötigten Unterlagen konnten aus verschiedenen Planwerken ermittelt werden:

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim 2001
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Hildesheim 1993
- Interaktive Karten des Nds. Umweltministeriums, 2007
- Flächennutzungsplan Gemeinde Schellerten (Verf. Planungsbüro SRL Weber), 1983
- Nutzungs- und Strukturkartierung (Verf. Planungsbüro SRL Weber), 2008.

B.5 Zusammenfassung

Im nördlichen Bereich der Ortschaft Dingelbe besteht die Absicht, Grundstücke in einem Dorfgebiet in der Innenlage wohnbaulich zu bebauen. Angrenzende und umgebende Grundstücke werden landwirtschaftlich, wohnbaulich und kleingewerblich genutzt.

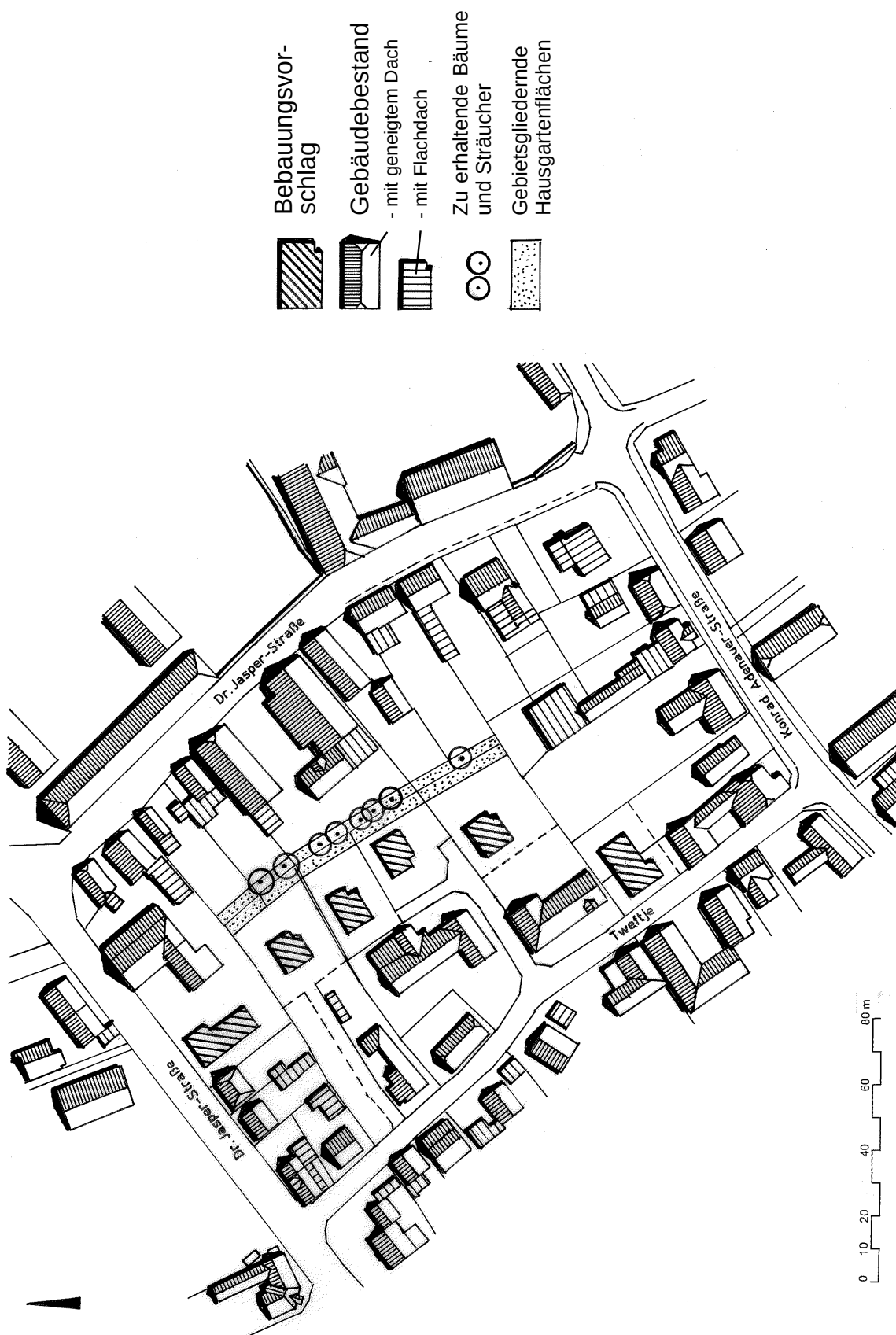
Die bisherige Nutzung des Planbereichs als Haus-, Zier- oder Nutzgarten mit unterschiedlicher Nutzungsintensität hat nur eine geringe Bedeutung für alle Schutzgüter. Naturschutzbereiche mit europä-, landesweiter, regionaler oder lokaler Bedeutung sowie Denkmalschutzflächen oder -objekte bestehen nicht.

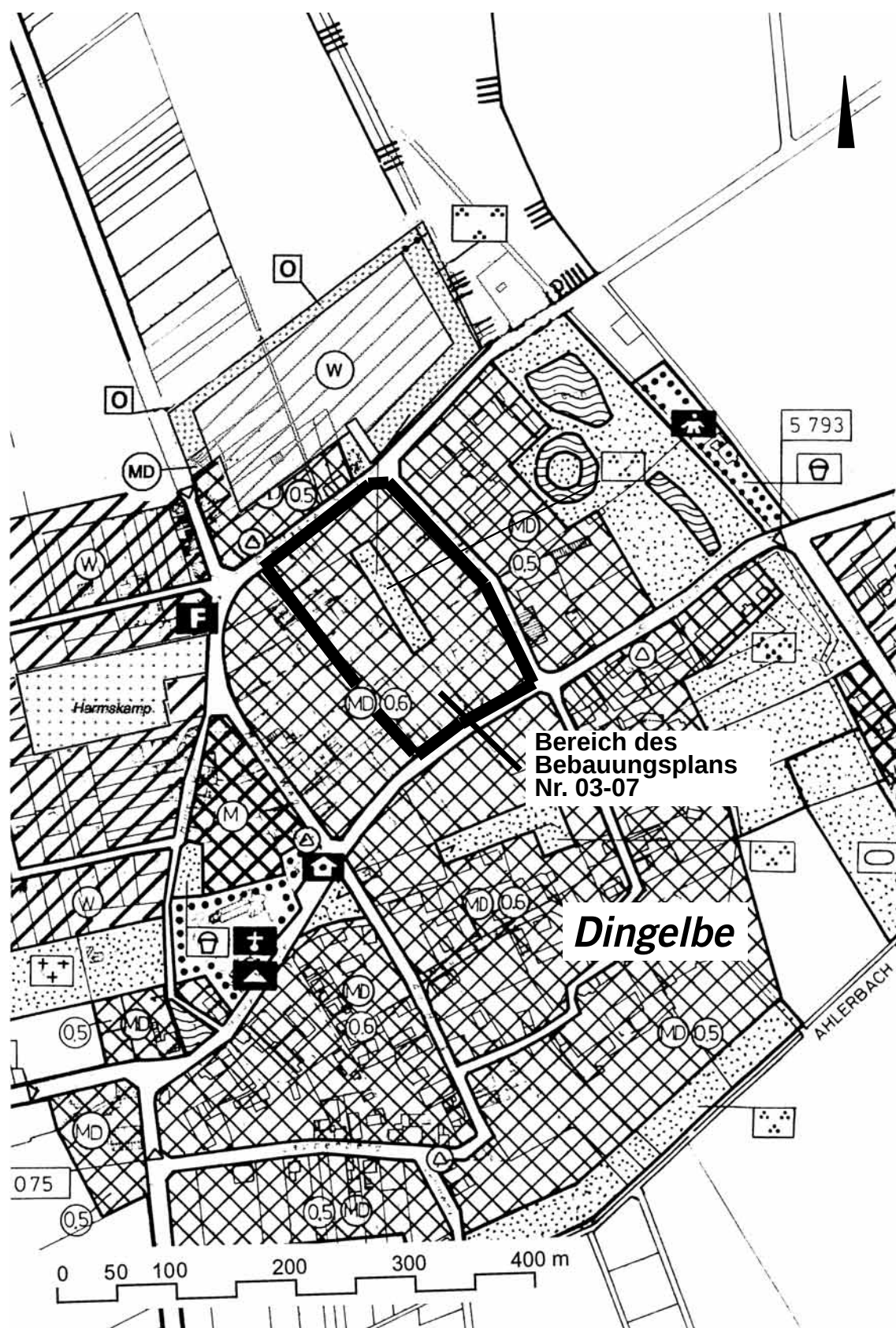
Die Bebauung von Grundstücken mit einigen Wohngebäuden hat keine Auswirkungen auf die Umgebung, es entstehen keine nachteiligen Beeinträchtigungen.

Teil C Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: **Bebauungsentwurf**





Anlage 2 zur Begründung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde

