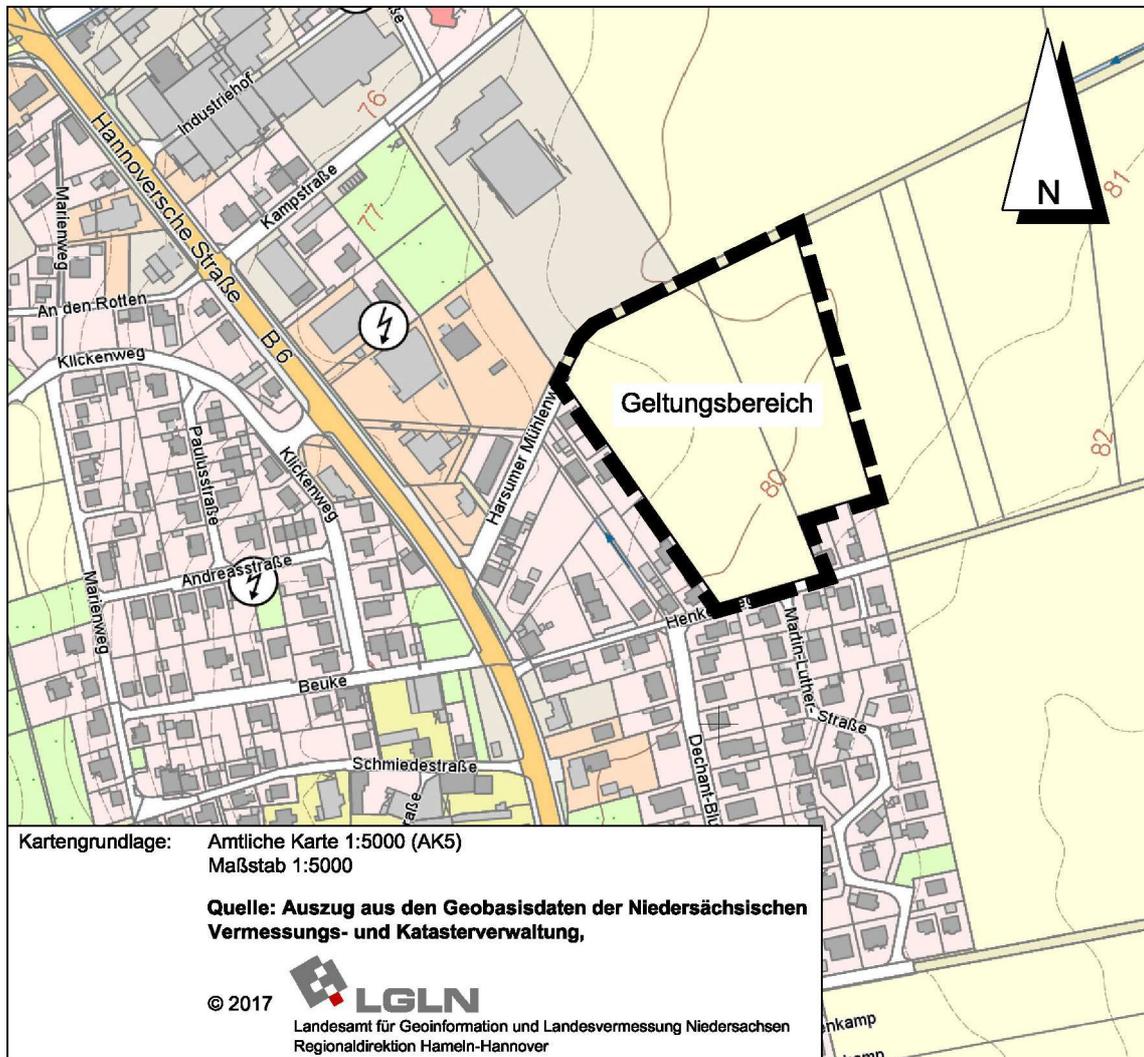


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 13b i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB (erneut)
26.11.2018			

GEMEINDE GIESEN
OS HASEDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 519 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„STOCKGRABENFELD“
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Giesen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 519 „Stockgrabenfeld“ in der Ortschaft Hasede beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Hasede zwischen dem Harsumer Mühlenweg im Norden und dem Henkenweg im Süden.

Der Planbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Aufstellungsverfahren

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs wurde vom Landkreis Hildesheim darauf aufmerksam gemacht, dass er eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht in ausreichendem Maß sieht. Aus diesem Grund wird das Bebauungsplanverfahren in ein Verfahren nach § 13b BauGB übergeleitet und es wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die im Folgenden dargestellt wird. Es erfolgt eine erneuter Aufstellungsbeschluss sowie eine erneute Auslegung,

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Maßgaben der Landesplanung und Raumordnung stehen der Planung für dieses Baugebiet nicht entgegen. Dies wurde bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

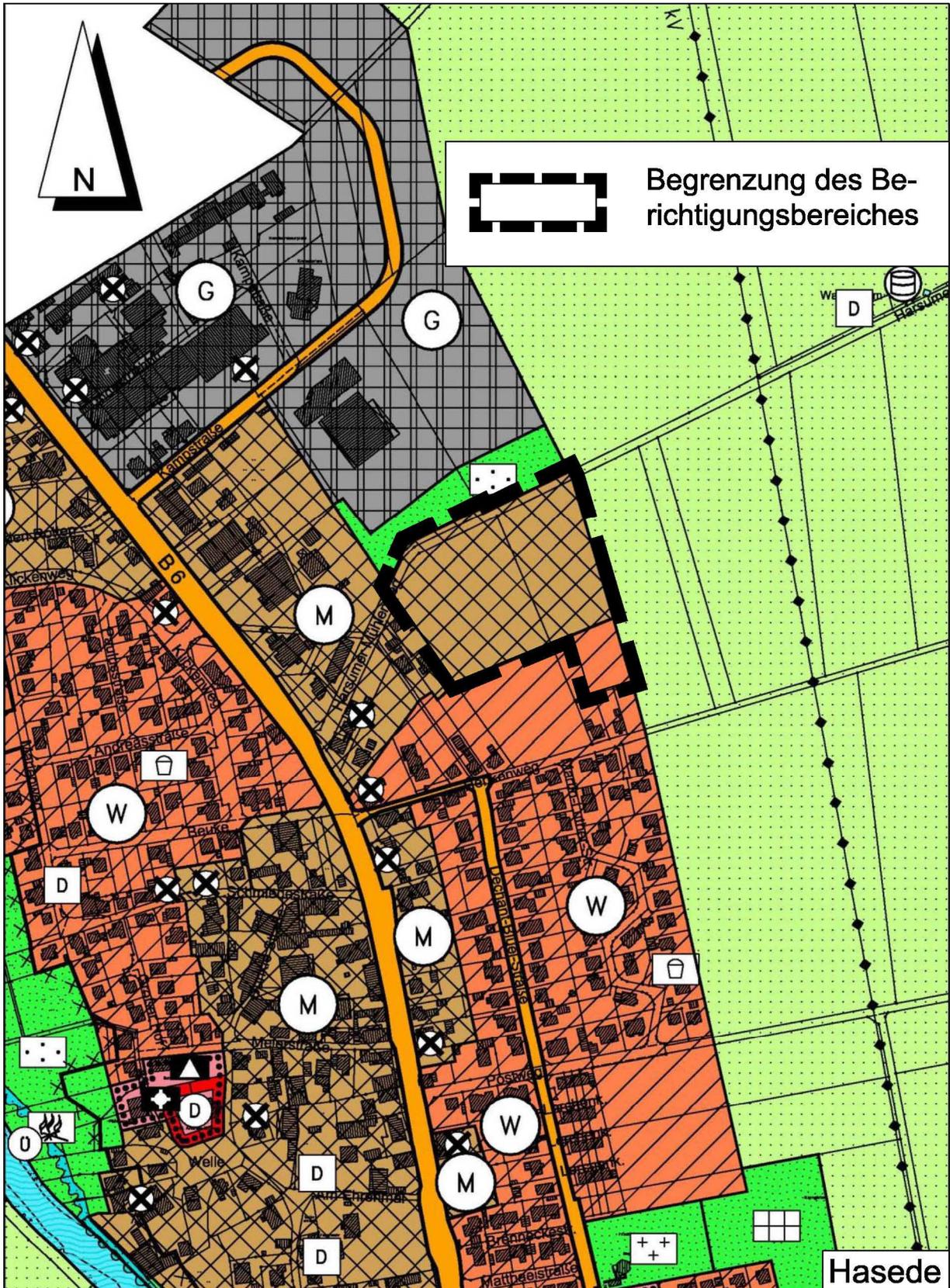
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesen weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche im Norden und eine Wohnbaufläche im Süden aus. Ein entsprechender Ausschnitt wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Aufgrund der im Folgenden erläuterten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a (2) Nr.2 BauGB berichtigt und beinhaltet zukünftig eine Wohnbaufläche anstelle der bisherigen gemischten Baufläche. Die Berichtigung wird im Folgenden ebenfalls im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

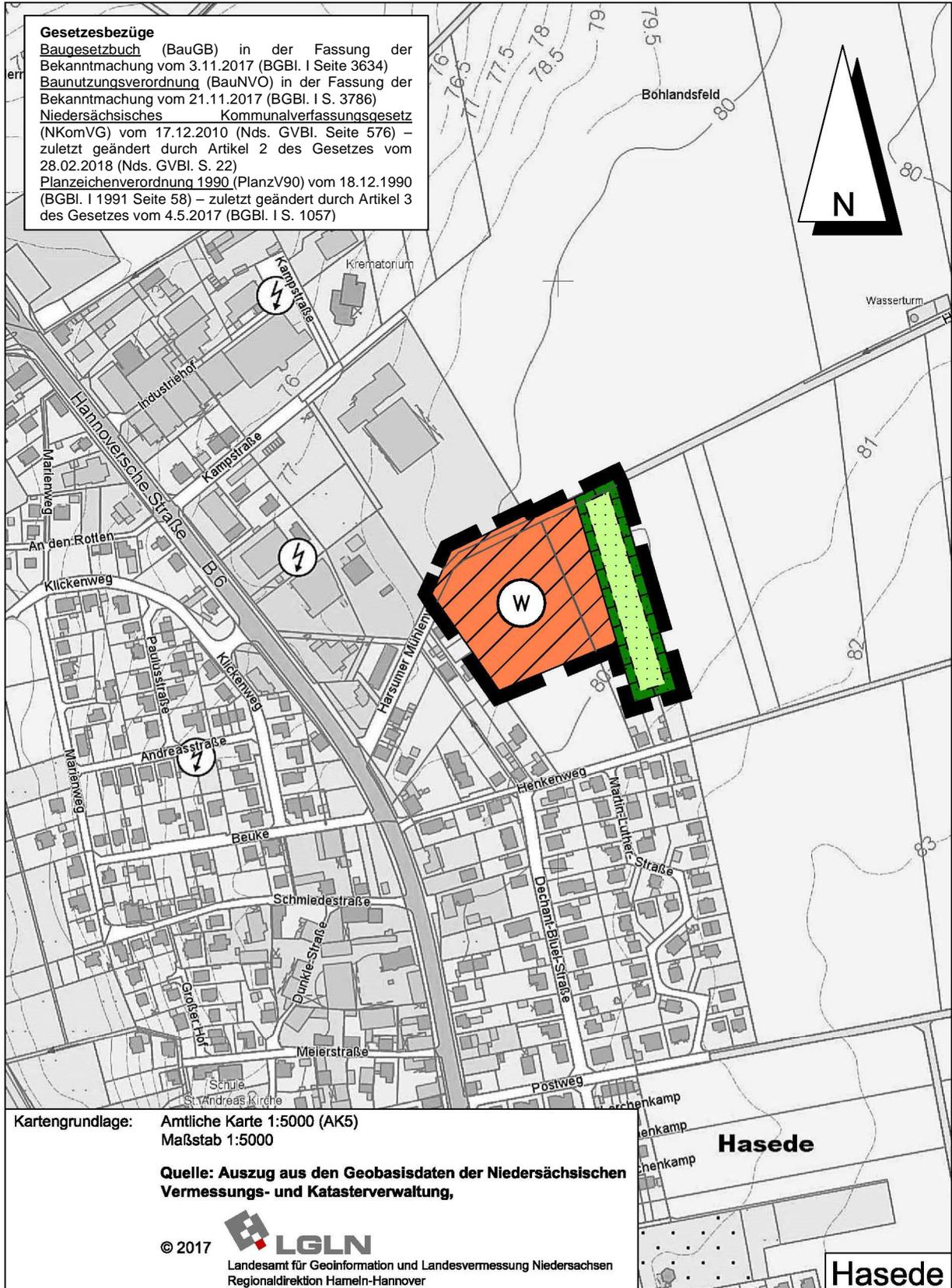
2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wird und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellen wird. Er beinhaltet eine Beschreibung von Natur und Landschaft.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



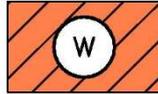
Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

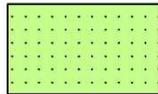
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

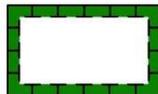
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs 4 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Be-
richtigungsbereiches

2.4 Denkmalpflege

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass in der Umgebung des neuen Baugebietes bereits Funde und Befunde bekannt seien. Daher sei dringend davon auszugehen, dass mit Funden und Befunden zu rechnen ist. Das Baugebiet unterliege daher der harten Prospektion mit ca. 20 % der Fläche in Suchschnitten, deren Abmessungen mit Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen sind. Im Falle von Funden/Befunden würde dann die Fläche allerdings entsprechend erweitert werden. Es wird angeraten, die Untersuchungen möglichst mit Vorlauf zu den notwendigen Erschließungsarbeiten zu planen. Auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht wird hingewiesen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken sieht sich die Gemeinde Giesen veranlasst, den vorliegenden Bebauungsplanbereich für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010 hat sich ergeben, dass für eine gemischte Baufläche, in der ein Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu verwirklichen ist, entgegen der ursprünglichen Planung derzeit kein Bedarf besteht, wohl aber an Wohnbaugrundstücken, für die sich im Innenbereich Hasedes kein Platz findet.

Das Verfahren soll gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13 und 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden, nachdem im Innenbereich Hasedes keine Freiflächen, Baulücken oder Leerstände in vergleichbarem Umfang zur Verfügung stehen, um dem Baulandbedarf decken zu können. Der vorliegende Bebauungsplan schließt direkt an die bebaute Ortslage an. Die zulässige Grundfläche erreicht den Grenzwert von 10.000 m² nicht, nachdem hier 18.215 m² Wohngebiete vorgesehen werden, die bei der festgesetzten Grundflächenzahl eine zulässige Grundfläche von lediglich 7.286 m² beinhalten. Durch die Planung ausschließlich einer Wohnbaufläche anstelle einer Wohn- und gemischten Baufläche wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wurde aufgrund der örtlichen Verhältnisse dennoch durchgeführt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Planbereichs wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Für den gewerblichen Anteil, der in einer gemischten Baufläche zumindest annähernd 50 % betragen soll, wird für diesen Bereich Hasedes in dieser Größenordnung heute kein Bedarf mehr gesehen, so dass die Planung auf die Wohnnutzung konzentriert werden soll, wie sie in einer gemischten Baufläche ebenfalls allgemein zulässig ist. Die gewerbliche Nutzung ist damit aber nicht vollständig ausgeschlossen, weil in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zugelassen werden können. Die Nutzungsmischung, wie sie in einer gemischten Baufläche vorgesehen ist,

bleibt danach somit immer noch möglich; allerdings muss sie nicht mehr zwingend ein bestimmtes Verhältnis der Nutzungen aufweisen.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die im Süden an die Lage am Ortsrand angepasst ist. Durch eine lediglich eingeschossige Bebauung soll hier ein angemessener Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Im Norden soll aber auch Wohnungsbau ermöglicht werden, um einen entsprechenden Bedarf nicht nur an Einfamilienhäusern, sondern auch Wohnungen decken zu können. Hierfür ist eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen. Um jedoch zu hoch aufragende Gebäude zu vermeiden, wird eine maximale Traufhöhe bestimmt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine durchgrünbare optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Direkt an den Straßen sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden. Am Fuß- und Radweg wird dies allerdings eine Errichtung von parallel zur Grenze stehenden Garagen zugelassen, weil ein Ausschluss hier aufgrund der Lage im rechten Winkel zur Erschließungsstraße unangemessen wäre.

Die Baugrenzen können mit dem Mindestabstand von 3 m zu Gebietsgrenzen großzügig gehalten werden, wobei zur Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft eine randliche Eingrünung im Osten des Plangebietes zu berücksichtigen ist.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Bundesstraße 6 Hannoversche Straße aus über den Harsumer Mühlenweg. Nach Süden wird lediglich ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der im Notfall auch von Rettungsfahrzeugen befahren werden kann. Der Henkenweg kann aufgrund seines geringen Querschnitts vor der Hannoverschen Straße keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Eine zweite Zufahrt von Süden würde entweder dazu führen, dass Autofahrer doch den Henkenweg benutzen würden, auch wenn er dazu nicht geeignet wäre, oder sie würden über die Dechant-Bluel-Straße einen erheblich weiteren Weg durch Wohnstraßen hindurch fahren müssen, um auf die Bundesstraße zu gelangen. Beide Möglichkeiten sind jedoch unerwünscht.

Im weiteren Verlauf wird zum Harsumer Mühlenweg ein Zu- und Abfahrtsverbot vorgesehen, da er als landwirtschaftlicher Weg hier nicht für Wohnverkehr dienen soll.

Die Anzahl und Breite von Baugrundstückszufahrten wird begrenzt, um zu vermeiden, dass Straßenfronten über das übliche Maß hinaus als Zufahrt zu privaten Stellplätzen missbraucht werden.

3.5 Immissionsschutz

Nördlich angrenzend besteht der Bebauungsplan Nr. 512 „Kampstraße-Süd“, der in der Fassung der 1. Änderung ein Gewerbegebiet sowie eine Grünfläche im Übergangsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan „Stockgrabenfeld“ beinhaltet. Für diese Grünfläche ist eine dichte Begründung durch Bäume und Sträucher festgesetzt und umgesetzt, die eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes nach Süden bewirkt.

Aufgrund der nördlichen Nachbarschaft des Gewerbegebietes wurde durch das Büro Bonk/Maire/Hoppmann, Garbsen ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem zu klären war, unter welchen Bedingungen die Ausweisung eines Wohngebietes im vorliegenden Planbereich möglich ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung unter Berücksichtigung der benachbarten Gewerbe- und Mischgebiete sowie der Emissionen aus dem Straßenverkehr möglich ist, wenn die Außenbauteile von Gebäuden bestimmte Anforderungen an den Schallschutz einhalten. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dieses Gutachten wird dieser Begründung in der Anlage beigefügt.

Die Abgrenzung der nach dem Schallgutachten festzulegenden Lärmpegelbereiche ergibt sich aus eben dem Schallgutachten. Die Grenzlinien sind aber so komplex, dass sie nicht vermaßt werden können. Sie können nur graphisch bestimmt werden. Das ist, zum Beispiel durch Übereinanderlegen von Planzeichnungen, ohne weiteres möglich.

Die weiter östlich vorhandenen Windenergieanlagen sind in Kenntnis des Wohngebietes „Postweg“ unmittelbar südlich des vorliegenden Bebauungsplanes und damit in derselben Entfernung genehmigt worden. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung, das Wohngebiet könne nun aufgrund der Nachbarschaft der Windenergieanlagen seinerseits unzulässig sein. Ein mögliches „repowering“ der vorhandenen Windenergieanlagen in dem Vorranggebiet Windenergienutzung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Hildesheim ist ebenfalls nur unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohngebietes „Postweg“ möglich, so dass sich durch die Planung des vorliegenden Wohngebietes „Stockgrabenfeld“ für das „repowering“ keine zusätzliche Erschwernis ergibt.

3.6 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen des Umweltberichts, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Lediglich eine Beschränkung auf bestimmte Pflanzarten erfolgt nicht, weil die grundsätzliche Zielrichtung, nach der nur standortheimische Arten verwendet werden sollen, auch von solchen Arten erfüllt werden kann, die in der Pflanzenliste im Umweltbericht nicht enthalten sind. Ein Ausschluss dieser Arten wäre aber nicht zu begründen, so dass lediglich die Bestimmung, standortheimische Arten zu verwenden, festgesetzt wird.

Der Bedarf an einem zusätzlichen Spielplatz wird nicht gesehen.

3.7 Fläche für die Landwirtschaft

Im Osten wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, die mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert wird, weil dort Maßnahmen für den Feldhamsterschutz vorgesehen werden, die im Umweltbericht näher erläutert werden.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll erreicht werden, dass die Dachlandschaft zumindest der Hauptgebäude in dem neuen Baugebiet der gebauten Umgebung angepasst wird, um ein „ruhiges“, homogen wirkendes Erscheinungsbild des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Dabei soll allerdings eine geringere Mindestdachneigung bewusst allgemein zugelassen werden, um heutigen Gestaltungsansprüchen entgegenzukommen. Für den Bereich des möglichen dreigeschossigen Wohnungsbaus soll dies aber ebenso wenig gelten, wie für bestimmte kleinere Gebäude oder Gebäudeteile, für die diese Festsetzung unangemessen wäre.

Durch die festgesetzte Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohneinheit soll vermieden werden, dass der Straßenraum zu groß dimensioniert werden muss, um den ruhenden Verkehr der Anlieger aufnehmen zu können. Für den nördlichen Bereich, der für Wohnungsbau vorgesehen ist, wird diese Regelung allerdings nicht getroffen. Es ist anzunehmen, dass hier die übliche Regelung für die Anzahl von Stellplätzen ausreicht, da von einem geringeren PKW-Besatz je Wohneinheit ausgegangen wird als bei Einfamilienhäusern.

Entlang der Verkehrsflächen wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

Einfriedungen zum Ortsrand hin sollen als Maschendraht- oder Knotengeflechtzäune transparent sein, weil das Ziel einer Ortsrandbegrünung durch ansonsten zulässige bis zu 2,00 m hohe massive Grenzmauern unterlaufen werden könnte.

Freileitungen werden ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Der Landkreis Hildesheim hat darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nutzung des Plangebietes für die maßgebende ausgewiesene maximale Nutzung WA, max. Anzahl der Vollgeschosse III, Höchstmaß der Traufhöhe 9,00 m, max. Geschossflächenzahl 1,2 zur Grundversicherung der Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden müsse. Für die Nutzung des Teil-Plangebietes, Nutzung: WA, max. Anzahl der Vollgeschosse 1, Höchstmaß der Traufhöhe 4,25 m, max. Geschossflächenzahl 0,4, könne die Grundversicherung Löschwasser von

1.600 l/min als gesichert angesehen werden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) vom Henkenweg in das Plangebiet mit einer Breite von 4,00 m, sollte so angelegt werden, dass Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr im Bedarfsfall eine Zufahrtmöglichkeit erhalten.

Das im Baugebiet selbst anfallende Oberflächenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken so beseitigt, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

Die Kläranlage Giesen ist hydraulisch und verfahrenstechnisch dazu in der Lage, das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und zu behandeln.

Ein Fernmeldekabel der avacon AG liegt parallel nördlich der Planbereichsgrenze im Harsumer Mühlenweg. Soweit Rechte für die Leitung bestehen, die in den Planbereich hineinragen können, sind sie weiterhin zu beachten und werden durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca.	2,8777 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	1,8215 ha
Verkehrsfläche	0,2947 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft – Regenrückhaltebecken	0,0990 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,6625 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 519 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Stockgrabenfeld“

vom bis einschließlich

erneut gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Giesen beschlossen.

Giesen, den

Siegel

Bürgermeister

Bebauungsentwurf, verkleinert aus M 1: 1.000

