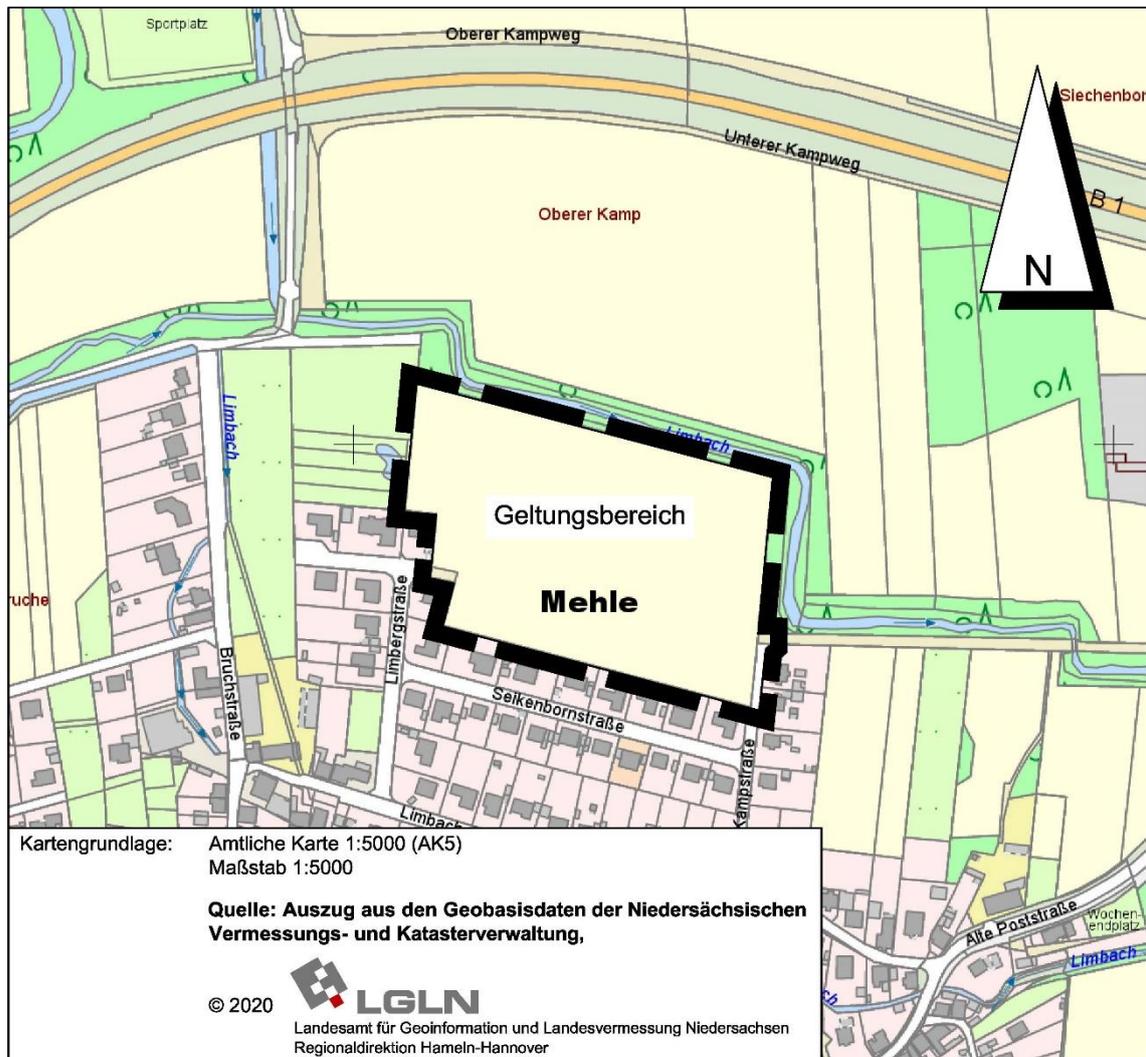


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
14.2.2023			

STADT ELZE
ORTSTEIL MEHLE
BEBAUUNGSPLAN NR. 13 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
„NÖRDLICH DER SEIKENBORNSTRASSE“



1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Elze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Nördlich der Seikenbornstraße“ im Ortsteil Mehle beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordosten Mehles zwischen Limbergstraße und Kampstraße nördlich der Seikenbornstraße.

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für den Landkreis Hildesheim stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zeichnerisch als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereich“ dar.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat der Ortsteil Mehle eine größere Wohnbauentwicklung zugestanden bekommen, als für die Eigenentwicklung notwendig war. Aufgrund der geringen Entfernung zum Grundzentrum sowie zu dem dort vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet und den guten Infrastruktureinrichtungen hat der Ortsteil Mehle Teilaufgaben der Wohnbauentwicklung vom Grundzentrum Elze übertragen bekommen.

Die Ziele und Grundsätze der raumordnerischen Planung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt.

2.2 Flächennutzungsplan

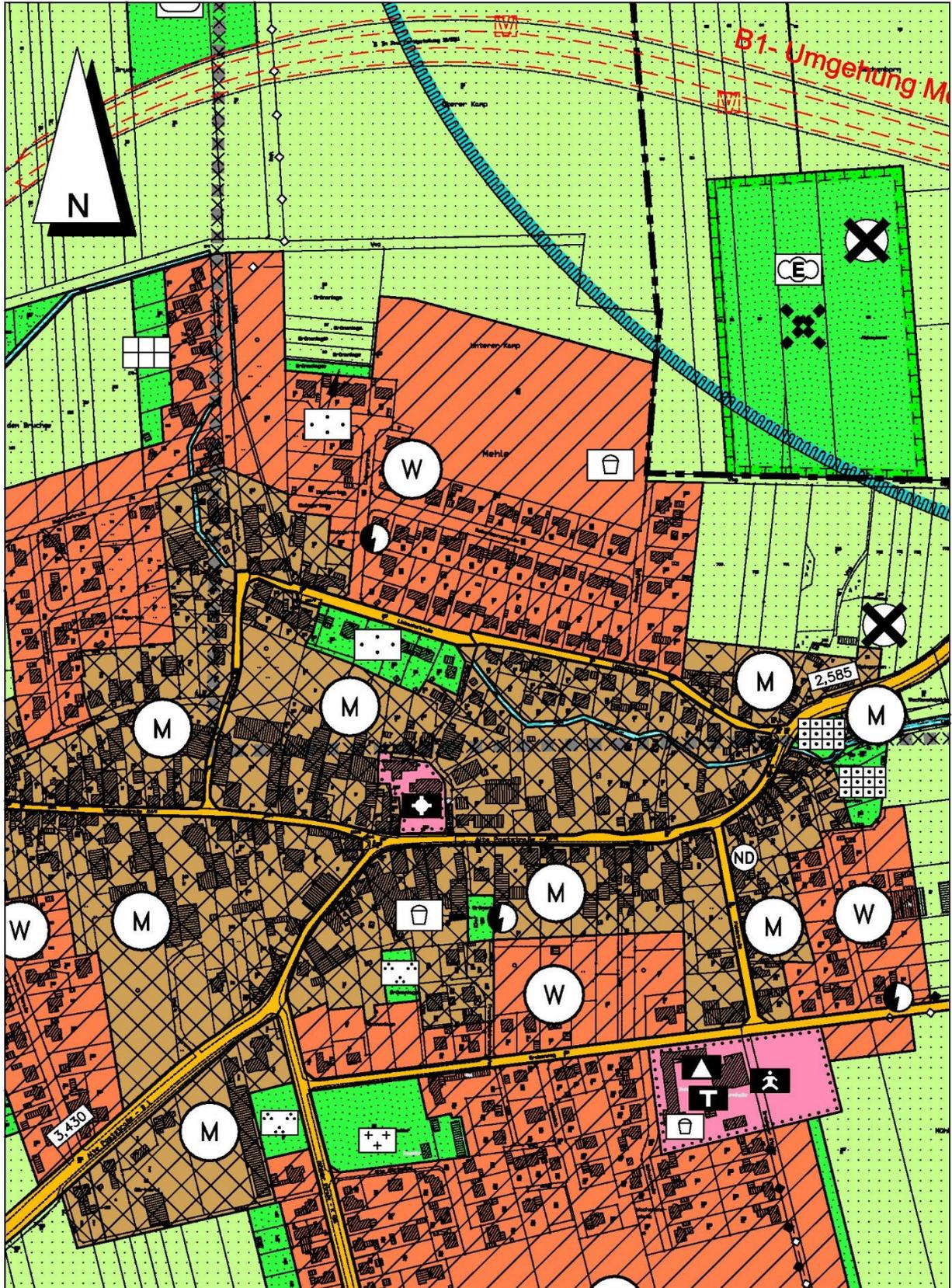
Der Flächennutzungsplan der Stadt Elze, zu der der Ortsteil Mehle gehört, stellt in der Fassung seiner 4. Änderung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 4. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 4. Änderung, M 1 : 5.000



2.4 Denkmalschutz

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die bei der Bettverlegung des Limbachs erfasste Siedlungsgrube durchaus auf eine größere Siedlungsstelle hinweise, die sich vermutlich in das Plangebiet ziehe. Bei Funden und Befunden handele es sich um Kulturdenkmale. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen seien die Belange der Bodendenkmalpflege entsprechend zu berücksichtigen. Insofern wird darauf hingewiesen, dass mit archäologischen Funden und Befunden unbedingt zu rechnen ist und dass an Stellen, an denen mit Funden und Befunden zu rechnen sei, eine facharchäologische Untersuchung beauftragt werden könne und Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

2.5 Hochwasserschutz

Im äußersten Nordosten des Planbereichs liegt eine sehr kleine Fläche innerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Dies wird in der Planzeichnung so dargestellt. Eine Bebauung ist hier nicht zulässig und auch nicht vorgesehen. Die Bestimmungen des Wasserrechts sind zu beachten.

2.6 Trinkwassergewinnung

Nach der Anlage 8 des Bewilligungsbescheids des Landkreises Hildesheim für die Zutageförderung von Grundwasser vom 9.12.2020 liegt der Planbereich nicht im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll hier eine Erweiterung der Ortslage Mehles erfolgen, um einen entsprechenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Elze decken zu können.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie dies in dieser Ortsrandlage einer ländlichen geprägten Ortschaft angemessen ist. Zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen werden Hochbauten mit Ausnahme von niedrigen Einfriedungen ausgeschlossen, damit der öffentliche Straßenraum nicht durch Garagen oder ähnliches optisch eingeschränkt wird und die Vorgärten zum städtebaulichen Bild der öffentlichen Erschließung beitragen können.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die einerseits flächensparend ist, andererseits aber nicht das nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Maß erreicht, weil in der Ortsrandlage die Baudichte abnehmen und der Grünanteil im Übergang zur freien Landschaft höher sein soll als in der Ortsmitte. In diesem Zusammenhang soll durch eine maximale Traufhöhe verhindert werden, dass Gebäude auch bei Einhaltung der Eingeschossigkeit optisch zu hoch aufragen. In zentralen Bereichen kann auch eine Zweigeschossigkeit vorgesehen werden, die hier weniger Auswirkungen auf das Ortsrandbild zeigt und insofern eine höhere Ausnutzbarkeit mit aber dennoch begrenzten Trauf- und Firsthöhen aufweist.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohnhaus wird begrenzt, weil anderenfalls eine zu hohe Anzahl von Wohneinheiten mit einer entsprechenden Anzahl an Kraftfahrzeugen das Erschließungssystem überfordern würde.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Hausgruppen wären dem Ortsbild Mehles an dieser Stelle nicht angemessen.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Alten Poststraße (ehemalige Bundesstraße 1) aus über die Limbachstraße und Limbergstraße zum Westen des Planbereiches bzw. über einen Abzweig von der Limbachstraße über die Kampstraße zum Osten des Planbereiches.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht in ca. 1 km Entfernung an der Grundschule über die Buslinie 502 nach Elze zum Rathaus und zum Bahnhof.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich, soweit dies planungsrechtlich zulässig ist, aus den Vorschlägen im Umweltbericht, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist.

3.6 Immissionsschutz

Aufgrund verschiedener Schallimmissionen (Verkehr, Gewerbe, Sport), die aus der Umgebung auf den Planbereich einwirken können, wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Meyer, Hildesheim, ein Schallgutachten mit Datum 26.2.2021 erarbeitet. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Planbereich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass der Planungsraum benachbart zum Rohstoffsicherungsgebiet 2. Ordnung für liegt. In diesem Gebiet liege ein genehmigter und laufender Rohstoffabbau, durch dessen Betrieb es zu Lärm- und Staubemissionen kommen könne, die auch Auswirkungen auf den Planungsraum haben können.

Die Landwirtschaftskammer hat darauf aufmerksam gemacht, dass von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Emissionen ausgehen, die sich im Planungsgebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen seien.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden bestimmte Dachformen in Verbindung mit einem Bereich zulässiger Dachneigungen festgesetzt, um ein unerwünschtes Durcheinander von Steildächern und Flachdächern auszuschließen. Damit soll in Verbindung mit den begrenzten Traufhöhen in einem Mindestmaß ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild dieses Neubaugebietes erreicht werden.

Durch die Beschränkung auf rote, rotbraune bzw. anthrazitfarbene Dächer soll sichergestellt werden, dass nur ortsübliche Dachfarben verwendet und ortsfremde Farben wie grün oder blau vermieden werden.

Durch diese Gestaltungsvorgaben für Dächer als besonders weit wirkendes Gestaltungselement soll eine städtebauliche Einbindung des Neubaugebietes in die Ortslage Mehles unterstützt werden.

Einfriedungen innerhalb der Anpflanzflächen sollen Laubhecken bzw. transparent sein, damit dem Ziel eines grüngestalteten Ortsrandes nicht durch massive und bis zu 2 m hohe Gartenmauern entgegengewirkt werden kann.

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.

Es wird eine Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohneinheit bzw. je Baugrundstück festgelegt, um zu vermeiden, dass zu viele Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden und damit die Verkehrsfläche blockieren. Anderenfalls müssten die Verkehrsflächen entsprechend größer dimensioniert werden.

Es wird in Bezug auf die Freiflächengestaltung nachrichtlich darauf hingewiesen, dass so genannte Steingärten nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig sind.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Zu diesem Zweck wird entsprechend der tiefbautechnischen Planung eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,5161 ha

davon sind

Allgemeine Wohngebiete	2,8445 ha
Grünfläche – Regenrückhaltebecken	0,0681 ha
Verkehrsfläche	0,6035 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 13 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Nördlich der Seikenbornstraße“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Elze beschlossen.

Elze, den

Bürgermeister