



Stadt Hildesheim  
Der Oberstadtdirektor

Rechtsverbindlichkeit: 09-04-1986

Amtsblatt Lk.: 14/86

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 225 B und Bebauungsplanes Nr. 210 A für das Gebiet im Übergangsbereich der Bebauungspläne Nr. 225 zu Nr. 210 an der von-Ketteler-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße in Himmelsthür

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich vom Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 210 zu dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 225 und besteht aus den Teilen, die von der Genehmigung der Bebauungspläne Nr. 210, 1. Änderung und Nr. 225 ausgenommen wurden.  
Bis auf vier Bauplätze ist das gesamte Gebiet bebaut.

##### 1.1 Eigentumsverhältnisse

Alle Bauflächen sind im Privatbesitz, die Erschließungsanlagen sind öffentlich.

#### 2. Erläuterung und Begründung der Planung

##### 2.1 Allgemeines

Die Planänderung muß durchgeführt werden, weil die hergestellten Erschließungsanlagen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne teilweise von denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 und des Bebauungsplanes Nr. 225 abweichen und die Abrechnung der Erschließungskosten nach § 123 BBauG einen Bebauungsplan voraussetzt; die Bebauungspläne sind somit zu korrigieren.

##### 2.2 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Änderungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses gründet sich auf den Festsetzungen der vorangegangenen Planung und der ausgeübten Nutzung.

Das östlich anschließende Gewerbegebiet ist in seinen Lärmemissionswerten eingeschränkt, um die erforderliche Angleichung der unterschiedlichen Baugebiete zu erreichen.

### 2.3 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen berücksichtigen ebenfalls die tatsächliche Nutzung und sind auf die besondere räumliche Lage im Baugebiet abgestimmt:

Nördlich der von-Ketteler-Straße zwischen dem Lärmschutzwall und der Friedrich-Ebert-Straße ist eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt, weil der vorhandene Lärmschutzwall auch in den Obergeschossen eine ausreichende Wohnruhe sicherstellt. Im Planbereich südlich und westlich der von-Ketteler-Straße ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt, um die horizontale Ausdehnung der Baukörper zur Schaffung straßenabgewandter Wohnbereiche zu ermöglichen. Dementsprechend sind die Ausnutzungsziffern für die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen auf 0,4 und 0,5 festgesetzt. Das vorgenannte Maß der baulichen Nutzung steht im Einklang mit der vorhandenen Bebauung.

### 2.4 Begründung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie sonstige Festsetzungen

Im gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, weil nur diese dem Wunsch der Bürger nach individueller Planung entspricht und die Gebäude in dieser Bauweise errichtet worden sind.

Im Leitungsschutzbereich unterliegen Bauwerke und Bepflanzungen einer Höhenbeschränkung.

*↑ aufgrund der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände <sup>x)</sup>*

### 2.5 Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind zwischenzeitlich vollständig hergestellt und sollen abgerechnet werden.

### 2.6 Grünflächen und Kinderspielplätze

Öffentliche Flächen dieser Art sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210, 1. Änderung in unmittelbarer Nähe bzw. in max. 300 m Entfernung vorhanden und nahezu vollständig hergestellt.

## 3. Zahlenangaben

Die städtebaulichen Werte werden durch diese Änderung nicht verändert.

## 4. Kostenschätzung und Finanzierung

Kosten entstehen keine mehr, die Finanzierung ist abgeschlossen.

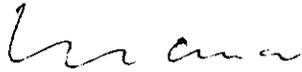
## 5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sowie Umlegung und Enteignung

Sind hier nicht erforderlich, da alle Grundstücke ordnungsgemäß bebaut werden können.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom  
Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 15.05.1984

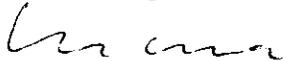
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 04.06.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 B und des Bebauungsplanes Nr. 210 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 01.08.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 28.08.1984

Im Auftrage

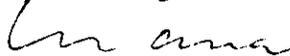


Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 04.06.1984<sup>x)</sup> die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 20.09.1985 bis 21.10.1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 22.10.1985

<sup>x)</sup> Berichtigung gemäß Genehmigungsverfügung  
der Bezirksregierung Hannover vom 24.03.1986  
Az. 309.7-21102.2-225 B und 210 A-54/1186

Im Auftrage



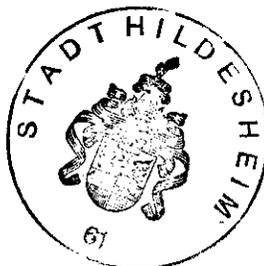
Stadt Hildesheim

Planungsamt 01. April 1986  
St. A. 61

Dieser Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 225 B und Nr. 210 A hat der Rat der Stadt Hildesheim am 18.11.1985 beschlossen.

Hildesheim, den 19.11.1985

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

