

Stadt Hildesheim

## **BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BA 177 „BÄCKERSTRASSE“**

### **1. Allgemeines**

#### **1.0 Vorbemerkung**

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von europäischer Bedeutung bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen.

#### **1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Hildesheim in der Ortschaft Bavenstedt zwischen Bäckerstraße und Fuchsanger.

#### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen im Planänderungsbereich wurden auch bisher schon als Wohnbauflächen genutzt. In der näheren Umgebung schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an.

#### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Planänderungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

#### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als reines bzw. allgemeines Wohngebiet entspricht dieser Darstellung.

## **2. Städtebauliche Zielsetzungen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BA 177 setzt für die Grundstücke zwischen Bäckerstraße und Fuchsanger überbaubare Grundstücksflächen mit Regelabständen der Baugrenzen von vorn 3 m und 20 m Bautiefe fest. Für das Grundstück Bäckerstraße 17 ist im Ursprungsplan bereits ein tieferes Baufenster festgesetzt worden, da hier die hintere, östliche Baugrenze um das bereits bestehende Gebäude herum festgesetzt wurde.

Der Eigentümer des südlich angrenzenden Eckgrundstücks beabsichtigt im östlichen Gartenbereich ein weiteres Gebäude zu errichten. Das im Ursprungsplan vorhandene Baufenster erlaubt dies jedoch nicht und ist daher ähnlich des, für das nördlich angrenzende Grundstück festgesetzten Baufensters Richtung Osten zu erweitern.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden einschließlich des Ausschlusses der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzung Nr. 1) unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Differenzierung auf die Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern wird aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. An der Bäckerstraße betrug die Regelbautiefe bisher 20 m. Lediglich für das Grundstück Bäckerstraße 17 wurde eine größere Bautiefe festgesetzt indem das bereits vorhandene Gebäude in seinen Umrissen durch die Baugrenzen Berücksichtigung gefunden hat. Die Baugrenze reicht damit auf diesem Grundstück bis auf 5 m an die östliche Nachbargrenze heran. Für das Grundstück Bäckerstraße 18 wird nun die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls bis auf 5 m an die östliche und bis auf 7 m an die nördliche Nachbargrenze heran erweitert, um den gewünschten Wohnhausneubau, zu dem die Nachbarn bereits ihre grundsätzliche Zustimmung erteilt haben, zu ermöglichen.

An der Straße Fuchsanger bleiben die Baugrenzen unverändert.

### **3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen werden inhaltlich unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

### **3.5 Örtliche Bauvorschrift**

Die örtlichen Bauvorschriften werden inhaltlich unverändert mit Angabe der aktuellen Rechtsgrundlagen nach der neuen Niedersächsischen Bauordnung aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

### **3.9 Anpflanzen von Bäumen**

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen wird aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

#### 4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Umwelt, da die umweltrelevanten Festsetzungen wie die Ausnutzungsziffern und Baumanpflanzungen, die Einfluss auf den Versiegelungsgrad und das Grünvolumen haben, unverändert bleiben.

#### 6. Altlasten

Die Flächen im Planbereich wurden bisher als Wohngrundstücke genutzt. Es besteht daher kein Anlass zur Vermutung von Altlasten.

#### 7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

#### 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.06.2014
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	17.07.2014 -21.08.2014
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.07.2014 - 21.08.2014

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, 22.08.2014

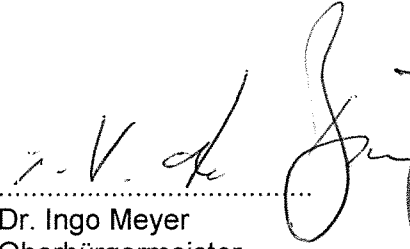
Im Auftrage



Salm

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 13.10.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplans BA 177 „Bäckerstraße“ mit dieser Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 14.10.2014

  
Dr. Ingo Meyer  
Oberbürgermeister

