



Stadt Hildesheim

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans HO 92 „Richard-Wagner-Straße“**

### **1.0 Vorbemerkung**

Bei dieser Bebauungsplanänderung bleibt die Art der Nutzung mit allen bisherigen Beschränkungen vollständig erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bleiben grundsätzlich unverändert. Im Wesentlichen werden vor Allem die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt. Demzufolge wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

### **1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Hildesheimer Innenstadt an der Ostseite des Galgenbergs.

### **1.2 Vorhandene Nutzung**

Die vorhandene Nutzung im Planänderungsbereich ist geprägt durch überwiegend großzügige Wohngebäude, die zumeist aus den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts stammen.

### **1.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Planänderungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

### **1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan bleibt die Festsetzung als reines Wohngebiet erhalten. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit nach wie vor entsprochen.

## **2. Städtebauliche Zielsetzung**

Im südlichen Teil der Richard-Wagner-Straße wurden auf Grundlage der Fluchtliniennpläne 36 und 37 aus den Jahren 1933 und 1937 auf der Ostseite mehrere Gebäude errichtet, die recht weit von der Straße entfernt und dicht an den hinteren Nachbargrenzen stehen.

Nach dem Baunutzungsplan für die Stadt Hildesheim aus dem Jahr 1961, der auf der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Hildesheim basierte, gehörte das Gebiet dann zur Baustufe W II o, womit allgemein nur noch bis 12 m Bautiefe und ausnahmsweise bis 15 m Bautiefe gebaut werden durfte. Da hieran kein Änderungsbedarf gesehen wurde, wurden diese Maße in den Bebauungsplan HO 92, der im Jahr 1991 rechtsverbindlich wurde, übernommen.

Bis vor kurzer Zeit haben diese Festsetzungen auch zu keinen erkennbaren und unlösbaren Problemen geführt, da das Gebiet auch schon fast vollständig bebaut war. In der Verlängerung der Händelstraße liegen aber an der Ostseite der Richard-Wagner-Straße noch zwei Grundstücke, die bisher nicht bebaut wurden, was vor allem daran lag, dass der Bodenrichtwert hier sehr hoch liegt, eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup> festgelegt ist und nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Erschwerend kommt hinzu, dass durch die Festsetzung zur Bautiefe eine Bebauung an der Straße erzwungen wird, womit die Gartenflächen eines Wohngebäudes im eigenen Schatten der Abendsonne liegen würden und die freie Aussicht über das Stadtgebiet durch die Bebauung auf der Westseite der Richard-Wagner-Straße stark eingeschränkt wäre.

Eine Bebauung ließe sich inzwischen aber realisieren, wenn es zumindest möglich wäre, neue Gebäude im östlichen Teil der Grundstücke zu errichten. Dem würde aus städtebaulicher Sicht nichts entgegenstehen, da sich die überwiegende Zahl der Gebäude in diesem Straßenabschnitt ohnehin dicht an den östlichen Nachbargrenzen und relativ weit von der Straße entfernt befindet.

Um also eine zeitgemäße Bebauung nach heutigen Ansprüchen in städtebaulichem Einklang mit dem Bestand ermöglichen zu können, ist es geboten die überbaubaren Grundstücksflächen durch großzügigere, lagegerechte Festlegung von Baugrenzen neu zu bestimmen, was damit das Ziel und den Zweck dieser Bebauungsplanänderung darstellt.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als reines Wohngebiet mit dem Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzung Ziffer 1) unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Dabei werden auch nach wie vor Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen, wobei die Ausnahme nur zugelassen werden kann, wenn zu erwarten ist, dass die freiberufliche Nutzung ein nur unerhebliches Verkehrsaufkommen erzeugt (textliche Festsetzung Ziffer 2).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 bei offener Bauweise unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen. Die Geschossflächenzahl wird von 0,8 auf 0,6 reduziert, da bei zwei Vollgeschossen kein höherer Wert erreicht werden kann. Statt Einzel- und Doppelhäusern werden künftig nur noch Einzelhäuser zugelassen, da in der Richard-Wagner-Straße bisher auch nur Einzelhäuser vorhanden sind.

Um in Anbetracht des eng begrenzten Raums für den ruhenden Verkehr auszuschießen, dass eine zu hohe Zahl an Wohneinheiten entsteht, wird wie bisher festgesetzt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig sind. Und es wird darüberhinaus weiterhin bestimmt, dass sich die Zahl der zulässigen Wohnungen um eine verringert, wenn mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche freiberuflich genutzt werden (textliche Festsetzung Ziffer 3).

Für die Grundstücke bei denen bereits bei Inkrafttreten der Urfassung des Bebauungsplans HO 92 also am 29.05.1991 die Mindestgrundstücksgröße unterschritten, die Geschossflächenzahl überschritten oder die Zahl der Wohnungen überschritten war, kann von diesen Maßen ausnahmsweise bis zur Größe des Bestands abgewichen werden, der in formell oder materiell rechtmäßiger Eigentumsausübung geschaffen wurde und weiterhin schutzwürdig ist (textliche Festsetzung Ziffer 4).

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die einen Regelaabstand von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen und 6 m bis 9 m zu den hinteren Grundstücksgrenzen aufweisen. Zur Silberfundstraße wird nach wie vor ein größerer Abstand von 20 m eingehalten.

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

Um sicherstellen zu können, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in angemessenen Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden und somit die Möglichkeit besteht, durch Eingrünung eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen, werden diesbezüglich besondere Abstandsregelungen getroffen.

Garagen und Carports werden an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. An Seiten- und Rückwänden ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 5). Der Mindestabstand von 3 m vor Garagen und Carports soll neben gestalterischen Erwägungen vor allem auch dazu dienen, dass auf der Vorfläche noch ein Kleinwagen abgestellt werden kann, da in Wohngebieten durch eine hohe Anzahl von Zweit-PKWs häufig Parkraumnot entsteht.

Nebenanlagen mit mehr als 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt werden nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen sind auf mindestens 2 m Breite mit Laubsträuchern flächendeckend zu begrünen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Ziffer 6 Satz 1 und 2). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass größere Nebenanlagen, die in Wohngebieten häufig als Fremdkörper wirken können, von ihrer Erscheinung her nicht zu dominant in den öffentlichen Raum hineinwirken. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Belange nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Ziffer 6 Satz 3).

Zur besseren Einbindung in das Ortsbild wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen mit Ausnahme von Zufahrten mit immergrünen Sträuchern zu bepflanzen sind (textlich Festsetzung Ziffer 7).

### **3.5 Erschließung**

Alle Grundstücke im Planänderungsbereich sind vollständig erschlossen.

## **4. Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

## **5. Verfahren**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07.03.2018
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	13.03.2018 - 16.04.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.03.2018 - 26.04.2018
Eingeschränkte Beteiligung (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)	27.04.2018 - 15.05.2018

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

Hildesheim, 27.04.2018

Im Auftrage

*Gez. Brouër*

.....  
(Brouër)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans HO 92 „Richard-Wagner-Straße“ beschlossen.

Hildesheim, den 27.06.2018

*Gez. Dr.I. Meyer*

.....  
(Dr. Meyer)  
Oberbürgermeister

(L.S.)