

Stadt Hildesheim

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS HW 87 "Am Königsteich"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Planänderungsbereichs

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Hildesheim im Bereich Moritzberg zwischen der Königstraße, dem Bergsteinweg und dem Kupferstrang. Der Änderungsbereich bezieht sich auf zwei Grundstücke an der Königstraße sowie zwei dahinter liegende private Grundstücksflächen, die vom Bergsteinweg her erschlossen sind.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Grundstücke an der Königstraße sind mit jeweils einem Wohngebäude bebaut. Die dahinter liegenden privaten Grundstücksflächen, die vom Bergsteinweg her erschlossen werden, sind unbebaut.

Die an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans HW 87 "Am Königsteich" bebaut.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planänderungsbereich sind Privateigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Planänderung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Da die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet unverändert bleibt, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach wie vor entsprochen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Da im Bebauungsplan keine privaten Grundstücksgrenzen festgesetzt werden können, wurden die Teile des Plangebiets mit geschlossener beziehungsweise offener Bebauung jeweils zusammengefasst und dafür durchschnittliche Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Das Ziel war dabei den Bestand zu sichern und zu fixieren.

Für den Fall, dass bei besonders kleinen Grundstücken Änderungen der vorhandenen baulichen Anlagen beabsichtigt gewesen wären, hätte die Möglichkeit bestanden, von angrenzenden überdurchschnittlich großen Grundstücken Flächen hinzu zu kaufen, um die durchschnittliche Grundstücksgröße zu erreichen und damit innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl ausschöpfen zu können. Für den Fall, dass der Erwerb benachbarter Flächen nicht möglich gewesen wäre, hätte die Möglichkeit bestanden, gemäß § 31 Abs. 2 BauGB Befreiungen zu erteilen, da die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte geführt hätte. Daneben hätte auch die Möglichkeit bestanden, Befreiungen zu erteilen, weil die Abweichung städtebaulich vertretbar gewesen wäre, solange die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

Seitens der Betroffenen besteht nun aber der Wunsch, die gleichen Möglichkeiten auch ohne Zukauf benachbarter Grundstücksflächen und auch ohne Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erreichen zu können. Daher soll für die Grundstücke Königstr. 3 und 5 die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl auf das Maß heraufgesetzt werden, das seinerzeit auch für die anderen, intensiver bebauten Grundstücke im Plangebiet festgesetzt wurde.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bleibt unverändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 heraufgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Für den Fall, dass in Zukunft zu den Grundstücken Königstr. 3 oder 5 benachbarte Grundstücksflächen hinzu erworben werden, hat die Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen auf das Maß der zulässigen absoluten Geschossfläche, da durch die unverändert festgesetzten Baugrenzen der Bewilligungsspielraum für die Errichtung von Wohngebäuden unverändert eng begrenzt bleibt. Das heißt, der Zukauf benachbarter Grundstücksflächen wäre nach wie vor städtebaulich sinnvoll, würde aber für die bauliche Ausnutzung keine Vorteile mehr bringen, sondern vielmehr dazu führen, dass die festgesetzten relativen Nutzungsmaße nicht mehr ausgeschöpft werden können, weil die Baugrenzen dazu keinen Spielraum lassen.

Die städtebauliche Zielsetzung der Urfassung des Bebauungsplans bleibt also unverändert.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche werden unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die textliche Festsetzung Ziff. 1 zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommen.

3.5 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird unverändert aus der Urfassung des Bebauungsplans HW 87 "Am Königsteich" übernommen.

3.6 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Abweichungen.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Trotz Erhöhung der relativen Geschossflächenzahl bleibt die absolut mögliche Geschossfläche durch Beibehaltung der Baugrenzen im Ergebnis in gleicher Weise limitiert wie vor dieser Planänderung.

Solange die vorhandenen Eigentumsverhältnisse im Planänderungsbereich weiter bestehen, hat auch die Erhöhung der Grundflächenzahl keine praktischen Auswirkungen, da mit der bestehenden Bebauung der Grundstücke Königstr. 3 und 5 der künftig mögliche Versiegelungsgrad bereits ausgeschöpft ist. Für die Grundstücke Bergsteinweg 37 und 38, für die sich im hinteren Grundstücksteil die Erhöhung der Grundflächenzahl auswirken könnte, besteht praktisch kein Bedarf, diese auszunutzen, da keine Zufahrtsmöglichkeiten zu rückwärtigen Grundstücksflächen bestehen.

Auch bei Änderung der Grundstückseigentumsverhältnisse, das heißt, durch den Zukauf hinterliegender Grundstücksflächen zur Erweiterung der Grundstücke Königstr. 3 oder 5, ist nicht damit zu rechnen, dass die Erhöhung der Grundflächenzahl durch den Bau weiterer Garagen oder Nebenanlagen ausgenutzt wird, weil es sich bei den bestehenden Gebäuden um typische Gebäude zur Eigennutzung handelt und eine Vermietung des hier vorhandenen Wohnraums damit sehr unwahrscheinlich ist. Infolgedessen bestände also für die Eigentümer auch kein Interesse daran, weitere Grundstücksflächen hinzu zu erwerben, um sie zu versiegeln. Vielmehr würde die Grundstücksarrondierung sicher eher dazu genutzt, die vorhandenen Grünflächen zu erhalten und zu den Gebäuden Gartenflächen in adäquater Größe zu schaffen.

Da also kein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt zu erwarten ist, wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

6. Verfahren

Beteiligung der betroffenen Bürger
(§ 13 Nr. 2 BauGB)

13.02.2003 – 14.03.2003

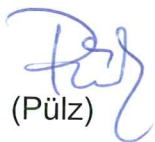
Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange
(§ 13 Nr. 3 BauGB)

13.02.2003 – 14.03.2003

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

Hildesheim, 13.02.2003

Im Auftrage



(Pülz)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat diese Begründung in seiner Sitzung am 26.05.2003 als Satzung beschlossen.

Hildesheim, 06.06.2003


(Dr. Kümme)
Oberbürgermeister




(Dr. Deufel)
Oberstadtdirektor