



Begründung

Rechtsverbindlich am  
29-05-1991  
(Auszugblatt UK Hi, 22/91)

zum Bebauungsplan HO 92 "Kreuzfeld"

143 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Innenstadtrandbereich unterhalb des Galgenbergs. Es umfaßt die Baublöcke zwischen Mozartstraße, Silberfundstraße, Lisztstraße, Händelstraße, Haydnstraße, Pretoriusweg, Beethovenstraße und Heinrich-Schütz-Straße einschließlich der Grundstücke auf der westlichen Seite von Pretoriusweg, Haydnstraße und Lisztstraße.

1.2 Vorhandene Nutzung

Die Gebäude im Plangebiet werden fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. In wenigen Gebäuden befinden sich auch Räume für freie Berufe. Im Erscheinungsbild der Straßenräume macht sich die freiberufliche Nutzung kaum bemerkbar.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen befinden sich fast alle Grundstücke in privatem Eigentum.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Abgesehen von der öffentlichen Grünfläche am oberen Ende der Feldstraße ist der gesamte Planbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Das Erscheinungsbild des Wohnviertels um die Mozart- und Richard-Wagner-Straße wird durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern geprägt. Nur einzelne Gebäude haben mehr als zwei Wohnungen. Da das Gebiet nur eine geringe bauliche Verdichtung aufweist und störende oder stark verkehrserzeugende Nutzungen nicht vorhanden sind, handelt es sich hier um ein sehr ruhiges Wohngebiet.

Die vorhandene Struktur dieses traditionellen Einfamilienhausgebietes soll weitgehend erhalten bleiben. Die Zulässigkeit von störend wirkenden Hausgruppen oder größeren Miet- und Eigentumswohnungsgebäuden sowie das Eindringen störender gewerblicher Nutzungen soll verhindert werden.

Die Straßen im Plangebiet sind sehr schmal. Die Möglichkeiten des Parkens am Straßenrand sind für den vorhandenen Bedarf gerade ausreichend. Zusätzliche öffentliche Parkplätze könnten nur durch erhebliche Eingriffe in die private Grundstücksstruktur oder durch Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen bzw. Waldflächen hergestellt werden. Solche Eingriffe wären aus ökologischer und stadtgestalterischer Sicht nicht vertretbar. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ist daher soweit einzuschränken, daß erheblich verkehrserzeugende Nutzungen ausgeschlossen bleiben.

Insgesamt soll so das städtebauliche Ensemble, wie es sich heute darstellt und damit auch der Charakter des ausgesprochen ruhigen Wohngebietes soweit wie möglich erhalten werden.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung (sh. Pkt. 2) wird reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Um Störungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit verbundenen zusätzlich Parkdruck vermeiden zu können, ist es erforderlich, die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen.

Solche Nutzungen sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Solche Nutzungen sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Offensichtlich besteht auch kein Bedarf an solchen Einrichtungen. Das Ziel der Erhaltung des ruhigen Wohngebietes ist daher höher zu bewerten, als eine mögliche bewohnernahe Infrastruktur. Um Fehlentwicklungen - von zunächst nicht störenden zu später störenden Nutzungen - im Sinne dieser städtebaulichen Zielsetzung wirksam vorbeugen zu können, ist der Ausschluss der Ausnahmen geboten.

Darüber hinaus werden im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung (sh. Pkt. 2) Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Eine allgemeine Zulässigkeit dieser Nutzungen könnte zu erheblichen Problemen führen, da die öffentlichen Parkplätze im Planbereich hierfür möglicherweise nicht ausreichen würden.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich der Grund- und Geschossflächenzahlen werden die Maße übernommen, die bisher nach dem Baunutzungsplan zulässig waren.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind überwiegend zweigeschossig bebaut. An der Westseite der Mozartstraße ist dreigeschossige Bebauung vorherrschend (siehe Anlage 1). Dieser bestehenden Situation entsprechend werden die Zahlen der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

#### 3.3 Bauweise

Da bislang die offene Bauweise festgesetzt war und sie ein Charakteristikum des Baugebietes ist, wird sie auch weiterhin im Bebauungsplan beibehalten.

Das Gebiet ist fast ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Diese Bautypen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um auch so den geprägten Gebietscharakter zu bewahren.

#### 3.4 Grundstücksgröße

Ein wesentliches Charakteristikum des Gebiets ist die Größe der Grundstücke (siehe Anlage 2). Die Untersuchung der Grundstücksgrößen zeigt, daß in einzelnen Bereichen des Gebiets unterschiedliche Durchschnittsgrößen der Baugrundstücke vorhanden sind. Um die für die einzelnen Bereiche jeweils charakteristischen Grundstücksgrößen erhalten zu können, ist die Festsetzung von Mindestgrößen erforderlich. Durch mehrfache Teilung der jetzigen Baugrundstücke in kleinere Parzellen, könnte eine angemessene Verdichtung von Wohngebäuden entstehen, die dem Ziel des Bebauungsplans entgegenlaufen und die angestrebte städtebauliche Ordnung gefährden würde. Die Festsetzungen der Mindestgröße sind so gewählt, daß einerseits die überwiegende Zahl der Grundstücke den Festsetzungen entspricht und andererseits Grundstücksteilungen nur in wenigen noch vertretbaren Einzelfällen möglich sind.

#### 3.5 Zahl der Wohnungen

Zur Erhaltung des Gebietscharakters und der Wohnruhe sowie zur Vermeidung von Überlastungen der vorhandenen Verkehrsflächen ist es erforderlich, die Zahl der zulässigen Wohnungen zu begrenzen. Die Analyse der Wohnungszahlen (sh. Anlage 3) zeigt, daß nur auf 15 % der Grundstücke Wohngebäude stehen, die mehr als zwei Wohnungen haben. Das bedeutet, daß der vorherrschende Gebietscharakter von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen geprägt ist. Dementsprechend werden je Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte allgemein höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

Die Gebäude an der Westseite der Mozartstraße weisen überdurchschnittlich hohe Geschoßflächenzahlen auf. Hier könnte der Fall eintreten, daß Eigentümer geradezu gezwungen wären, durch andere Ausgestaltung der Nutzung (z. B. Wohngemeinschaften) das Planziel zu unterlaufen. Da dies zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen würde, werden hier unter Berücksichtigung der begrenzten Verkehrsflächen 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

Da durch freiberufliche Nutzungen ebenfalls ein höheres Verkehrsaufkommen entstehen kann, wird für den Fall, daß mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche freiberuflich genutzt werden, die Zahl der zulässigen Wohnungen um eine verringert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Hildesheim lag 1987 (Gebäude- und Wohnungszählung, Stichtag: 25.05.1987) bei rund 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Grenze von 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche wird jedoch gewählt, um sicherzustellen, daß nicht aus der Kombination von Wohnnutzung und freiberuflicher Nutzung (z. B. 2 Wohnungen und zusätzlich mehrere Büroräume) ein zu hohes Verkehrsaufkommen entsteht. Bei mehr als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche würde schon deutlich die Größenordnung erreicht, bei der gem. der Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf aus den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung zwei Stellplätze erforderlich wären. Der Vergleich zu den Richtzahlen macht deutlich, daß bei etwa 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der Regel ein Wert erreicht wird, bei dem mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

## 3.6 Ausnahmen

Unter Berücksichtigung des Bestandes werden für Grundstücke, bei denen das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschritten wird, Ausnahmen vorgesehen. Für die Grundstücke, bei denen bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes die Grundstücksgröße unterschritten, die Geschosflächenzahl überschritten oder die Zahl der Wohneinheiten überschritten wird, kann ausnahmsweise bis zur Größe des Bestandes abgewichen werden, der in formell oder materiell legaler Eigentumsausübung geschaffen wurde und weiter hin schützwürdig ist. Dabei ist bezüglich der Zahl der Wohneinheiten eine Überschreitung nur bis maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

Im Gegensatz zum Bestandschutz gemäß Ziffer 74 VV-BBauG ermöglicht diese Regelung auch die Errichtung von Ersatzbauten. Im Hinblick auf das Planziel entstehen dadurch für die Praxis nur geringfügig andere Voraussetzungen als beim allgemeinen Bestandschutz. Für den einzelnen Betroffenen kann aber ohne die Ermöglichung von Ersatzbauten eine Situation entstehen, die zu einem erheblichen Wertverlust seines Eigentums führen würde. Mit gleicher Zahl der Wohneinheiten sowie gleicher Grundstücksgröße und Geschosfläche kann nur ein Bestand geschaffen werden, der in seinen Auswirkungen dem früheren Bestand etwa entspricht. Das Planziel steht aber letztlich nur in Abhängigkeit zur Summe der Auswirkungen aller Baugrundstücke. Zudem sind Ersatzbauten in bestehenden Wohngebieten allgemein sehr selten. Der reine Bestandschutz gemäß Ziffer 74 VV-BBauG könnte daher in diesem Fall zu einem Eingriff in das Eigentum führen, der unverhältnismäßig und damit rechtswidrig wäre. Die Erweiterung des Bestandschutzes durch die Regelung des § 4 ist daher zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mittel geboten. Lediglich bezüglich der Zahl der Wohneinheiten ist eine Begrenzung auf maximal 4 Wohneinheiten angebracht, da es im Bereich der Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen bereits an Parkraum im öffentlichen Bereich mangelt.

Der erweiterte Bestandschutz erstreckt sich jedoch nicht auf die Zahl der Vollgeschosse, da die wenigen Gebäude, die die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (gem. NBauO) überschreiten, durch ihre Traufhöhe dem Erscheinungsbild der übrigen Gebäude entsprechen. Unerwünschten Veränderungen dieser Situation soll nicht durch Ausnahmeregelungen Vorschub geleistet werden.

## 4. Auswirkungen auf Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die vorhandene Art der Nutzung in die Festsetzungen übernommen wird.

## 5. Altlasten

Auf das Vorhandensein von Altlasten bestehen keine Hinweise, da die Grundstücke im Plangebiet bisher nur zu Wohnzwecken oder als Gärten genutzt wurden.

## 6. Finanzielle Auswirkungen

Es können Kosten aufgrund zu leistender Entschädigungen nach § 39 BauGB (Vertrauensschaden) entstehen, da die Festsetzungen dieses

- 5 -

Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich der Art der Nutzung, der Mindestgröße der Baugrundstücke und der Zahl der zulässigen Wohnungen wesentlich restriktiver sind als die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Baunutzungsplans.

Darüber hinaus können Kosten aufgrund zu leistender Entschädigungen nach § 18 BauGB (Entschädigungen bei Veränderungssperre) entstehen, da die Veränderungssperre für diesen Bebauungsplan bereits länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns hinaus dauert.

Sonstige Kosten entstehen der Stadt nicht.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nicht unmittelbar in die vorhandenen Grundstücksstrukturen eingreift.

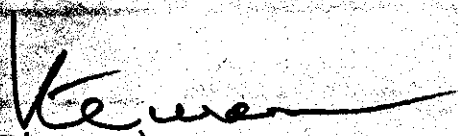
## 8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BBauG)	21.06.1982
Öffentliche Darlegung und Anhörung (§ 2 a Abs. 2 BBauG)	15.07.1982
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG)	15.12.1982 - 31.01.1983
Öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)	25.03.1983 - 25.04.1983
Erneute öffentliche Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BBauG)	03.08.1984 - 03.09.1984
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.08.1990 - 20.09.1990

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Hildesheim.

Hildesheim, den 27.03.1991

In Vertretung

  
(Riemann)

Die Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans hat der Rat der Stadt Hildesheim am 22.04.1991 beschlossen.

Hildesheim, den 24.04.1991

  
Oberbürgermeister



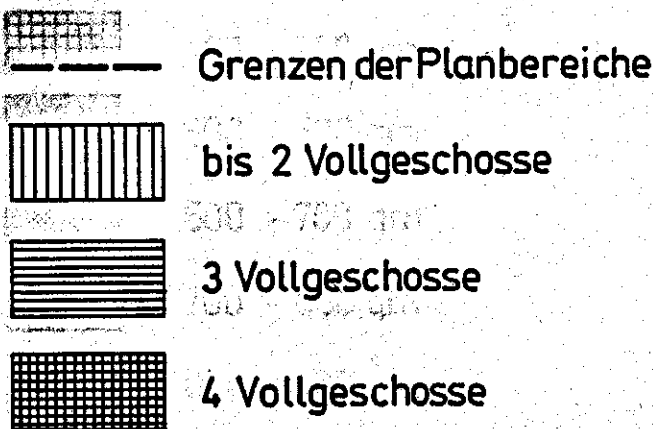
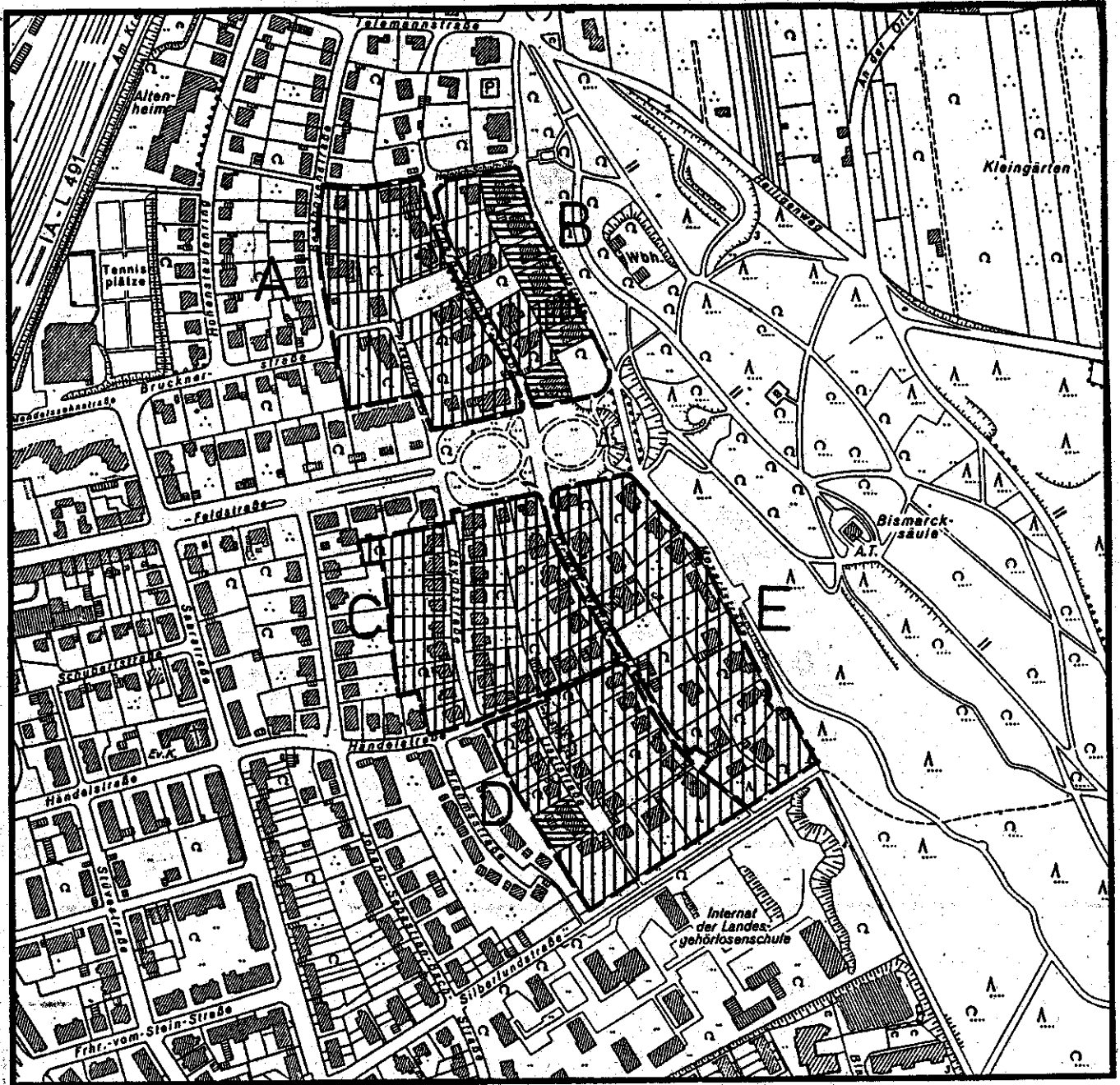
  
Oberstadtdirektor

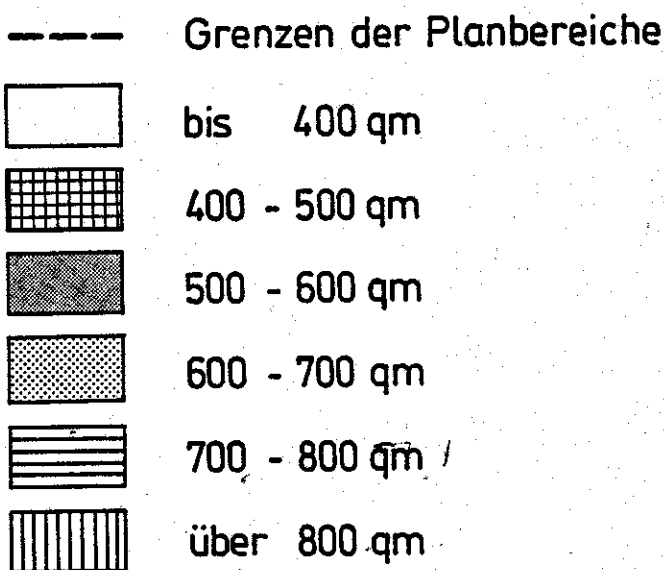
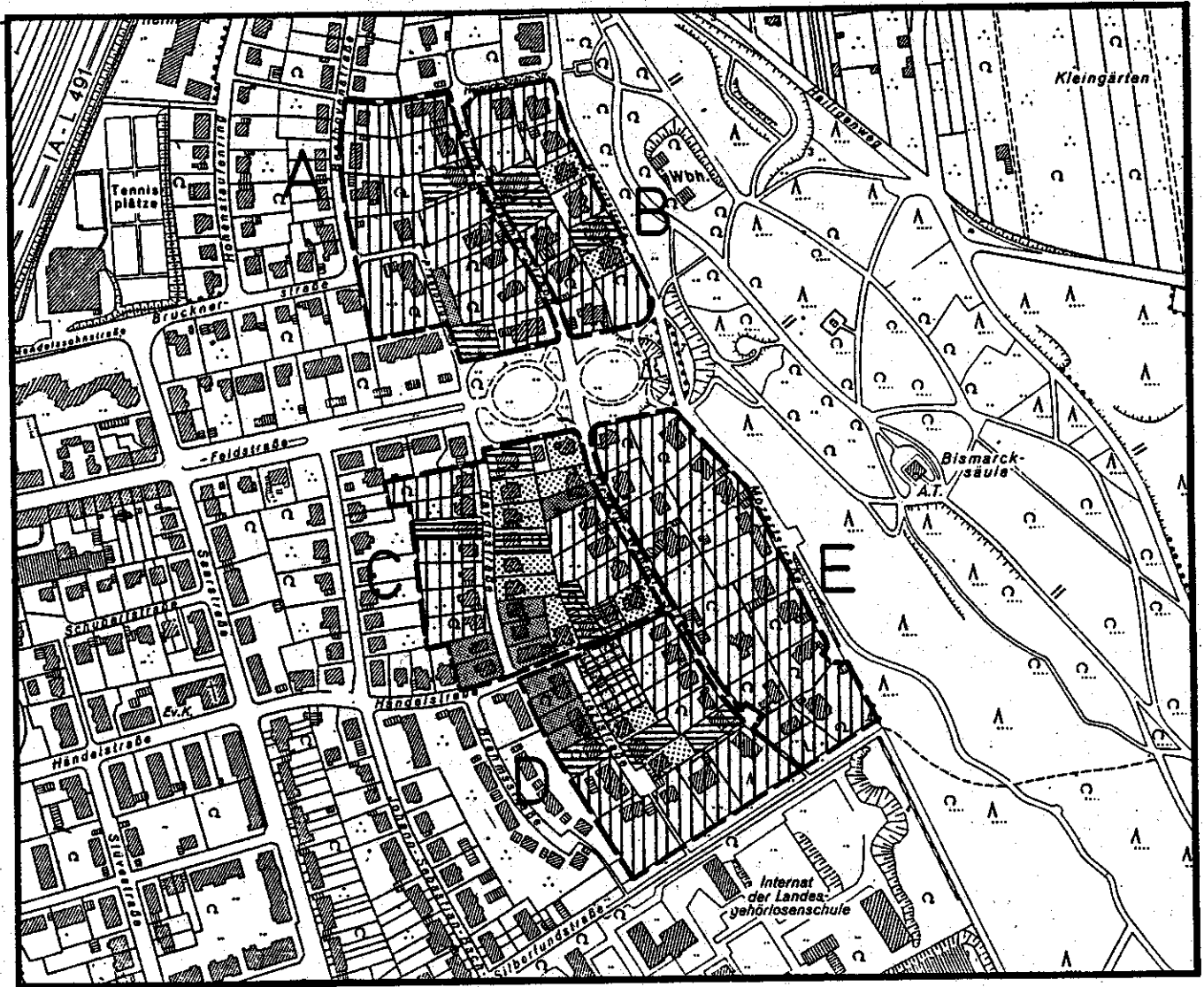
03/91

Stadtplanungsamt

M 15.00







Analyse der Grundstücksgrößen

Bereich A

Grundstückszahl gesamt: 16 = 100 %  
davon

500 - 600 qm	1 Grundstück	= 6,2 %
700 - 800 qm	2 Grundstücke	= 12,5 %
über 800 qm	13 Grundstücke	= 81,3 %

gewählte Mindestgröße der Grundstücke: 800 qm  
Anzahl = 13 = 81,3 %

Bereich B

Grundstückszahl gesamt: 14 = 100 %

600 - 700 qm	2 Grundstücke	= 14,3 %
700 - 800 qm	3 Grundstücke	= 21,4 %
über 800 qm	9 Grundstücke	= 64,3 %

gewählte Mindestgröße der Grundstücke: 700 qm  
Anzahl = 12 = 85,7 %

Bereich C

Grundstückszahl gesamt: 29 = 100 %

400 qm	1 Grundstück	= 3,45 %
400 - 500 qm	1 Grundstück	= 3,45 %
500 - 600 qm	6 Grundstücke	= 20,7 %
600 - 700 qm	8 Grundstücke	= 27,6 %
700 - 800 qm	4 Grundstücke	= 17,8 %
über 800 qm	9 Grundstücke	= 31,0 %

gewählte Mindestgröße der Grundstücke: 600 qm  
Anzahl = 21 = 72,4 %



Bereich D

Grundstückszahl gesamt: 22 = 100 %

400 - 500 qm 4 Grundstücke = 18,2 %

500 - 600 qm 4 Grundstücke = 18,2 %

600 - 700 qm 2 Grundstücke = 9,1 %

700 - 800 qm 3 Grundstücke = 13,6 %

über 800 qm 9 Grundstücke = 41,0 %

gewählte Mindestgröße der Grundstücke = 600 qm

Anzahl: 14 = 63,6 %

Bereich E

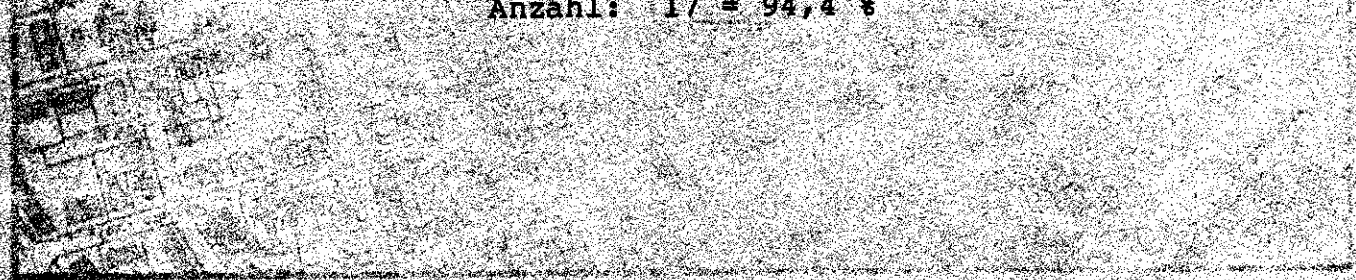
Grundstückszahl gesamt: 18 = 100 %

800 - 900 qm 1 Grundstück = 5,6 %

über 900 qm 17 Grundstücke = 94,4 %

gewählte Mindestgröße der Grundstücke = 900 qm

Anzahl: 17 = 94,4 %



----- Grenze der Planungseinheit



1-2 Wohnungen je Gebäude



3-4 Wohnungen je Gebäude



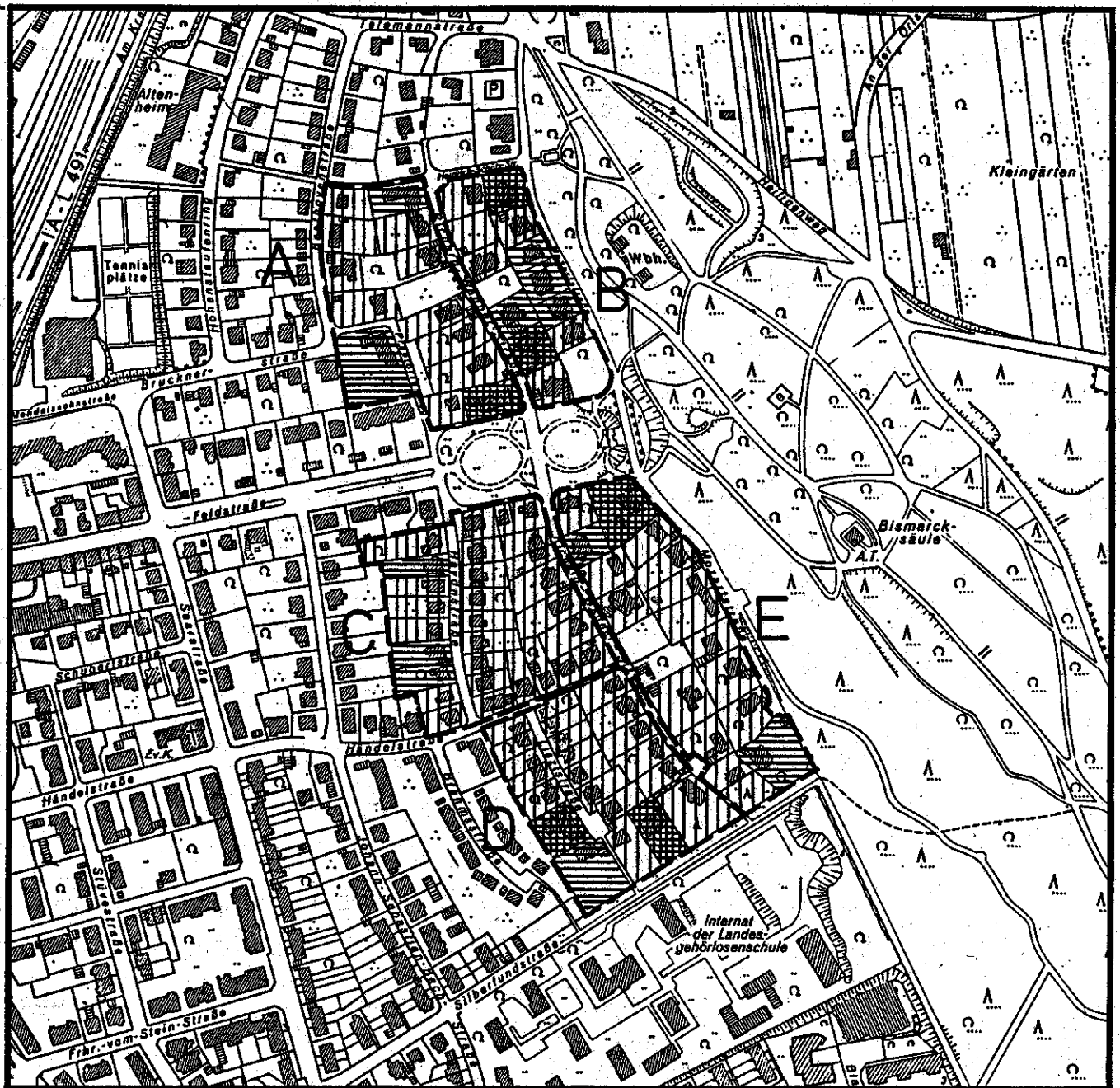
mehr als 4 Wohnungen je Gebäude







Stadt Hildesheim

Stadtplanungsamt, Juni 1990

M 1:5000



- 
**Grenzen der Planbereiche**
- 
**bis 2 Wohnungen je Gebäude**
- 
**3 Wohnungen je Gebäude**
- 
**mehr als 3 Wohnungen je Gebäude**



Stadt Hildesheim

Stadtplanungsamt, Juni 1990

M.1: 5000

Bereich A

Grundstückszahl gesamt: 16 = 100 %

unbebaut	3 Grundstücke =	18,8 %
bis 2 WE	10 Grundstücke =	62,5 %
3 WE	2 Grundstücke =	12,5 %
mehr als 3 WE	1 Grundstück =	6,2 %

gewählte Festsetzung: 2 WE je Wohngebäude

Bereich B (Richard-Wagner-Str.)

Grundstückszahl gesamt: 7 = 100 %

unbebaut	1 Grundstück =	14,3 %
bis 2 WE	4 Grundstücke =	57,1 %
3 WE	1 Grundstück =	14,3 %
mehr als 3 WE	1 Grundstück =	14,3 %

gewählte Festsetzung: 2 WE je Wohngrundstück

Bereich B (Mozartstraße)

Grundstückszahl gesamt: 7 = 100 %

unbebaut	1 Grundstück =	14,3 %
bis 2 WE	2 Grundstücke =	28,6 %
3 WE	3 Grundstücke =	42,8 %
mehr als 3 WE	1 Grundstück =	14,3 %

gewählte Festsetzung: 3 WE je Wohngrundstück

Bereich C

Grundstückszahl gesamt: 29 = 100 %

bis 2 WE	26 Grundstücke =	89,7 %
3 WE	3 Grundstücke =	10,3 %

gewählte Festsetzung: 2 WE je Wohngebäude



Bereich D

Grundstückszahl gesamt: 22 = 100 %

bis 2 WE	19 Grundstücke =	86,4 %
3 WE	1 Grundstück =	4,5 %
mehr als 3 WE	2 Grundstücke =	9,1 %

gewählte Festsetzung: 2 WE je Wohngebäude

Bereich E

Grundstückszahl gesamt: 18 = 100 %

unbebaut	2 Grundstücke =	11,1 %
bis 2 WE	13 Grundstücke =	72,2 %
3 WE	2 Grundstücke =	11,1 %
mehr als 3 WE	1 Grundstück =	5,6 %

gewählte Festsetzung: 2 WE je Wohngebäude

Gesamter Planbereich (ohne Mozartstraße)

Grundstücke gesamt: 92 = 100 %

unbebaut	6 Grundstücke =	6,4 %
bis 2 WE	72 Grundstücke =	78,4 %
3 WE	9 Grundstücke =	9,8 %
mehr als 3 WE	5 Grundstücke =	5,4 %

gesamt 0 - 2 WE: 78 Grundstücke = 85,0 %

gesamt 3 u. mehr WE: 14 Grundstücke = 15,0 %