

Stadt Hildesheim
- Planungsamt -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 161 Bromberger Straße

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Gebiet liegt südlich der Bromberger Straße am Rande der ehemaligen Tonkuhle. Es war bis zur Aufgabe der Ziegelei Teil des Betriebsgrundstücks und liegt zur Zeit brach.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück gehört der Stadt Hildesheim.

1.3 Begründung und Erläuterung der Planung

1.31 Allgemeine Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; da ein Studentenheim im Wohngebiet liegen kann, ist die Vorschrift des § 8 (2) BBauG erfüllt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist dringend erforderlich, da der Mangel an studentischen Wohnplätzen in unmittelbarer Nähe der Hochschule möglichst bald beseitigt werden muß. Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes kann nicht abgewartet werden. Hierzu wird auf den Terminablauf des Flächennutzungsplanverfahrens verwiesen:

Daten zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

- | | |
|-------------|--|
| 09.07.1973 | - Aufstellungsbeschluß |
| 1973 - 1974 | - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange |
| 10.07.1973 | - Beantragung der Bekanntgabe des Landesplanerischen Rahmenprogramms |
| | - November 1973, Zusendung des Entwurfs des Landesplanerischen Rahmenprogramms |
| | - Oktober 1974, Zusendung des Diskussionsentwurfs des Landesplanerischen Rahmenprogramms |

- Nov. 1973 -
Mitte 1974 - Erarbeitung von Grundlagenplänen und dem Modell der räumlichen Ordnung. Ratszustimmung am 18.11.1974.
- 01.04.1974 - Ratsbeschluß zur Fortschreibung des Generalverkehrsplanes
Zeitliche Verzögerungen der dafür erforderlichen Datenerfassung, bedingt durch die Einkreisung der Stadt und Verlagerung von Zuständigkeiten.
- 01.04.1974 - Gebiets- und Verwaltungsreform, geeignete kartografische Unterlagen waren erst ab Sommer 1974 vorhanden.
- 09.06.1974 - Neuwahlen auf Kommunalebene
- 03.04.1975 - Wiederholung der Kommunalwahlen.
- von Mitte 1974 -
Ende 1975 - Erarbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes, sowie der Ortsteilpläne
- 08.03.1976 - Auftrag des Rates an die Verwaltung, den Flächennutzungsplanentwurf den zuständigen Ortsräten zur Beratung vorzustellen.

Beratung in den Ortsräten in der Zeit vom 22.04. bis 09.06.1976
- 25.04.1977 - Nach Überarbeitung des Vorentwurfes Zustimmung des Rates zum Entwurf des Flächennutzungsplanes. Auftrag an die Verwaltung die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Nach Erarbeitung einer Informationsbroschüre wurde die Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 16.01. bis 27.02.1978 durchgeführt.
- 29.05.1978 - Ratsbeschluß zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs.
- 30.06. -
31.07.1978 - Öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz
- 16.11.1978 - Vorlage des Flächennutzungsplans, nebst Erläuterungsberichts, bei der Bezirksregierung Hannover, mit der Bitte um Genehmigung.
- 13.02.1979 - Zurücknahme des Flächennutzungsplans aus dem Genehmigungsverfahren, aufgrund der Unstimmigkeiten bei der Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiete im Stadtbereich und wegen sonstiger Abwägungsdifferenzen bei der Beurteilung der Bedenken und Anregungen.

**Besondere verfahrensmäßige Schwierigkeiten bei der
Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

1. Die Bekanntgabe des Landesplanerischen Rahmenprogramms führte nicht zu einem endgültigen Entwurf.

Letzter Stand: Diskussionsentwurf Juli 1974
2. Die für den Flächennutzungsplan wichtige Fortschreibung des Generalverkehrsplans verzögerte sich,
 - a) da die erforderliche Datenerfassung durch die Einkreisung der Stadt und die damit verbundene Verlagerung von Zuständigkeiten erschwert wurde.
 - b) da durch den Verkehrsplaner gleichzeitig für Stadt- und Landkreis Generalverkehrspläne fortgeschrieben wurden und durch Fehlen von erforderlichen Daten im Stadt-Land-Grenzbereich eine Abstimmung derselben kurzfristig nicht möglich war.
3. Durch die kommunale Neugliederung vom 1.4.1974 entstanden Schwierigkeiten bei der Beschaffung von kartografischen Unterlagen.
4. Wegen Unregelmäßigkeiten bei den Kommunalwahlen am 09.06.1974 wurde eine Wiederholungswahl am 03.04.1975 erforderlich.
5. Die bei der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (am 5.09.1977) gesetzte angemessene Frist wurde von den meisten Trägern Öffentlicher Belange nicht eingehalten. Es wurden bis zu 3 Monate Fristverlängerung beantragt. Die letzten Stellungnahmen gingen erst Anfang März 1978 ein.
6. Aufgrund der Unstimmigkeiten bei der Abgrenzung der Landschaftsschutzgebiete im Stadtgebiet und um die Abwägungsdifferenzen bei der Beurteilung der Bedenken und Anregungen nochmals in den strittigen Fragen prüfen zu können, wurde mit Schreiben vom 13.02.1979 der Flächennutzungsplan aus dem Genehmigungsverfahren vorerst zurückgezogen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Studenterwohnheim errichtet werden (§ 8 Abs. 1 Ziff. 8 BBauG). Hierfür sind 3 Gründe maßgebend:

- Es besteht nach den Ermittlungen der Hochschule und des Studentenwerkes ein erheblicher Mangel an studentischen Wohnplätzen.
- Das Grundstück liegt in günstiger Entfernung zu den Hochschulen auf der Marienburger Höhe und am Hohnsen.
- Die Stadt Hildesheim ist bereit, dieses Grundstück für studentisches Wohnen zur Verfügung zu stellen.

1.32 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Die Höhe der Bebauung wurde mit Rücksicht auf die Nachbarschaft mit maximal 3 Geschossen vorgesehen; durch das hängige Gelände ergibt sich ein 4. Geschoß, das jedoch kein Vollgeschoß wird.

1.33 Sonstige Festsetzungen

An der Westgrenze des Baugrundstücks für das Studentenheim und im nicht überbaubaren Bereich soll ein Pflanzgebot festgesetzt werden. Dieses Pflanzgebot soll sicherstellen, daß das Grundstück sich in die umgebende Landschaft einfügt.

1.34 Bauweise

Um ein längeres Gebäude als 50 m zu ermöglichen, wird die "abweichende Bauweise" vorgesehen.

1.35 Erschließung

Das Grundstück wird direkt von der Bromberger Straße erschlossen; auf dem Grundstück können ca. 80 Einstellplätze bei 170 Studentenzimmern angeordnet werden; damit ist sichergestellt, daß der öffentliche Verkehrsraum nicht belastet wird. Ca. 20 öffentliche Parkplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 (Blauer Kamp) ausgewiesen und liegen unmittelbar vor dem Studentenheim. Eine Unterversorgung des angrenzenden Baugebietes (Blauer Kamp 141) wird nicht eintreten, da in dem Gebiet selbst bei 180 Wohnungseinheiten etwa 90 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

2. Zahlenangaben
Es können ca. 170 Studentenzimmer geschaffen werden.
3. Überschlägige Kosten
entfällt
4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
entfällt

Hildesheim, den 18.10.1979

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

W. am