

Stadt Hildesheim  
Planungsamt

## E e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 148.1 für das Gebiet  
am Blänkebach, teilweise Aufhebung des  
Fluchtlinienplanes Nr. 1

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Der Planbereich liegt zwischen Bergsteinweg und Blänkebach. Die Grundstücke am Bergsteinweg sind weitgehend mit in der Regel zweigeschossigen mit ausgebautem Dach versehenen Wohnhäusern bebaut. Das Grundstück zwischen ihnen und dem Blänkebach ist zu einem Teil von Tennisplätzen besetzt, die ehemals dem HTV als Vereinsanlage dienten, zum Teil ist es eine Wiese, die unter anderem als Bolzplatz genutzt wird. Südlich des Blänkebaches liegt der Grünzug Bennoburg/Königsteich. Jenseits dieses Grünzuges schließt sich eine zweigeschossige Wohnbebauung an. Auch die westlich und östlich anschließende Wohnbebauung ist zweigeschossig.

#### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

#### 1.3 Rechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Fluchtlinienplan Nr. 1 setzt für eine vom Bergsteinweg aus in südlicher Richtung in das Gelände hineingehende Straße und eine in west-östlicher Richtung verlaufende Straße entlang dem Blänkebach Fluchtlinien fest. Diese werden, soweit sie das Plangebiet berühren, mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben; für das östlich anschließende Gebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 beschlossen, dessen Aufstellungsverfahren angelaufen ist.

#### 1.4 Begründung und Erläuterung der Planung

##### 1.4.1 Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Neubaugebiet soll das vorhandene Wohngebiet ergänzen und die Möglichkeit eröffnen, weitere Wohnungen in innenstadtnaher Lage zu bauen. Diese Planung wird durch das Vorhandensein aller notwendigen Infrastruktureinrichtungen getragen, wie:

- Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (ein Kanal liegt schon in der alten vom Bergsteinweg ausgehenden Fluchtlinientrasse)
- Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien 1 und 4 befahren den Bergsteinweg und haben eine Haltestelle unmittelbar vor dem Gebiet)
- Läden für Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind im Bergsteinweg und in der Dingworthstraße vorhanden
- Schulen (Gesamtschule Bennostraße, Mauritiuschule, Bergstraße liegen in unmittelbarer Nähe)
- Kirchen (St. Mauritius, Christuskirche)
- Spielplatz (unmittelbar westlich des Blänkebaches)
- Grünflächen (Blänkebach und Königsteich unmittelbar angrenzend, Innerste-Aue und Bergölzchen in wenigen Minuten erreichbar)

##### 1.4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung WA entspricht der tatsächlichen Nutzung im Gebiet des Bergsteinweges.

##### 1.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die östlich der Stichstraße gelegenen Grundstücke am Bergsteinweg werden entsprechend der übrigen Bebauung (nach Osten anschließend und auf der gegenüberliegenden Straßenseite) dreigeschossig, die westlich der Stichstraße gelegenen auch in Anpassung an die weiter westlich anschließende Bebauung zweigeschossig festgesetzt. Für das freie Gelände selbst ist die zweigeschossige Bauweise vorgesehen; hiermit wird eine Anpassung an die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Bebauung im Hintergelände des Bergsteinweges und jenseits des Blänkebaches vollzogen.

Mit dieser Höhenbeschränkung wird gleichzeitig Rücksicht auf den Ausblick von der Bennoburg auf Moritzberg und Mauritiuskirche genommen. Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

#### 1.4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bebauung am Bergsteinweg wird geschlossene Bauweise entsprechend der vorhandenen Situation, für die Bebauung auf dem freien Gelände offene Bauweise festgesetzt, in der auch Reihen- oder Stadthäuser in Gruppen bis zu 50,00 m Länge zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen, um eine große Freiheit der einzelnen Häuser im Grundriß zu gewährleisten.

#### 1.4.5 Garagen und Einstellplätze

Die Garagen sind als Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen und den Grundstücken zugeordnet, die von den Stichstraßen erschlossen werden. Um aber dem Bedarf an privaten Einstellplätzen zu decken, der nicht durch die ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen befriedigt werden kann, ist weitergehend festgesetzt, daß ausnahmsweise auch Einzelgaragen und Einstellplätze auf den Baugrundstücken zugelassen werden können. Diese Einstellplätze sind jedoch nur dann zulässig, wenn es der im Gebiet entstehende Bedarf unbedingt erfordert.

#### 1.4.6 Sonstige Festsetzungen

Auf dem Grundstück steht eine Anzahl städtebaulich markanter Bäume; sie sind mit einer Bindung für ihre Erhaltung festgesetzt. Um das Gebiet zu durchgrünen und um einen grünen Saum zur südlich und westlich anschließenden Grünfläche des Blänkebachs zu schaffen, wird das Anpflanzen von Bäumen vorgeschrieben. Diese sind zum Teil auf dem Baugelände zum größten Teil jedoch auf den öffentlichen Flächen festgesetzt. Hierdurch sollen die Stadt- und die Grundstückseigentümer gleichermaßen zur Begrünung verpflichtet werden.

#### 1.5 Erschließung

Da es sich um ein Wohngebiet mit einer begrenzten Anzahl von Häusern handelt, wurde ein teilweise befahrbares Gehweg-Stichstraßen-System gewählt. Der befahrbare Erschließungsweg erhält eine Breite von 5,75 m und endet in einem Wendekreis, der auch Müllfahrzeugen das Wenden erlaubt.

Von hier aus führt ein Fußweg auf den Bergsteinweg, ein anderer in südlicher Richtung auf die das Baugebiet umschließende öffentliche Grünanlage, die entlang der Grabenböschung einen Randweg erhalten wird, der gleichzeitig als Pflweg im Sinne des Nds. Wassergesetzes dient. An diesen Weg ist das Baugebiet vom mittleren Stichweg direkt und im Nordwesten durch ein Wegerecht angeschlossen. Die Baugrundstücke südlich und nördlich der Stichstraße werden lediglich durch Privatwege und nicht durch öffentliche Wege erreicht; damit werden die Voraussetzungen für eine ruhige Wohnlage geschaffen, da sie nur von den Anliegern frequentiert werden können. Festgesetzte Leitungsrechte sichern die Versorgung des Geländes. Der zwischen den Häusern Bergsteinweg 23 und 24 vorhandene Weg, über den zur Zeit schon Garagen im Haus bzw. auf den rückwärtigen Gartenflächen erschlossen sind, wird ebenfalls mit Rücksicht auf die vorhandene Situation als befahrbarer Weg festgesetzt. In der südwestlichen Biegung des Blänkebachs wird eine Brücke festgesetzt, um die Verbindung des Gebietes mit dem Königsteich vor allem aber mit dem Kinderspielplatz jenseits des Blänkebachs zu sichern.

## 1.6 Grünflächen

In Anbetracht der geringen Größe des Gebietes und angesichts der angrenzenden Grünflächen der Bennoburg und des Königsteiches wurde auf die Ausweisung von gebietsinternen größeren Grünflächen verzichtet; nur der Randbereich als Teil der Grünzone des Blänkebachs und kleinere Flächen am Bergsteinweg und an der Ostgrenze - zur Abschirmung gegenüber der bestehenden Bebauung - sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Kinderspielplatz liegt jenseits des Blänkebachs. In seinem Einzugsbereich sind ca. 32.300 qm Geschoßflächen vorhanden; durch den vorliegenden Bebauungsplan kommen ca. 8.200 qm neuer Geschoßfläche hinzu. Es werden also ca. 1.200 qm Spielfläche nach dem Niedersächsischem Kinderspielplatzgesetz benötigt, vorhanden sind 1.355 qm. Die Ausweisung eines zusätzlichen Spielplatzes ist also nicht erforderlich.

## 2. Kostenschätzung und Finanzierung

### 2.1 Erschließung

2.1.1	Grunderwerb	DM 225.600,--
2.1.2	Straßen- und Wegebau, Entwässerung der Straßen und Wege, Beleuchtung	DM 430.000,--
2.1.3	Begrünung	DM 39.000,-- DM 494.600,--
2.1.4	Erschließungsbeiträge (90 %)	DM 445.000,--
2.1.5	Anteil der Stadt (10 %)	DM 49.600,--

2.2	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören	--- DM
2.2.1	überörtliche Grünanlagen	--- DM
2.3	Kanal	
2.3.1	Kanalbaukosten	DM 554.800,--
2.3.2	Kanalbaubeiträge u. Anschlußkosten	DM 205.000,--
2.3.3	Anteil der Stadt	DM 349.800,--
2.4	Kosten der Stadt	
2.4.1	Aus 2.1.5	DM 49.500,--
2.4.2	Aus 2.2.1	DM --,--
2.4.3	Aus 2.3.3	DM 349.000,-- DM 398.500,-- =====

Die Finanzierung der Baureifmachung wird im mittelfristigen Finanzplan ausgewiesen; sie wird aus Einnahmen aus Erschließungs- und Kanalbaubeiträgen mit einem städtischen Anteil von 398.500,-- DM finanziert, der im Haushaltsplan ausgewiesen wird.

3. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

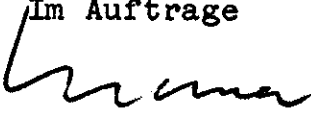
Umlegung, Grenzregelung und Enteignung sind nicht vorgesehen, können jedoch notfalls nicht ausgeschlossen werden.

4. Städtebauliche Werte - Zahlenangaben  
(siehe Anlage 1)

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 19.02.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 11.10.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 15.01.1982

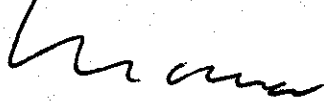
Im Auftrage



Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 15.01.1982

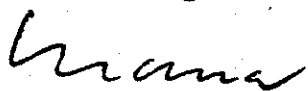
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 30.09.1981 dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.1981 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 23.10.1981 bis 23.11.1981 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 15.01.1982

Im Auftrage



Dieser Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 148.1 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 21.12.1981 zugestimmt.

Hildesheim, den 15.02.1982

  
Oberbürgermeister  
Oberstadtdirektor

# Anlage 1

4.	Städtebauliche Werte - Zahlenangaben			
4.1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	<u>2,08</u>	ha	
4.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienenden Flächen		ha	
4.12	Bruttobauland	<u>2,08</u>	ha	
4.121	Flächen, die zum Erschließungsaufwand gehören			
	Straße, Wege, Plätze	<u>0,32</u>	ha	
	öffentl. Parkplätze	<u>17</u>	Stck.	
	öffentl. Grünflächen	<u>0,06</u>	ha	
	Kinderspielplätze		ha	
	sonstige Flächen		ha	
		<u>0,38</u>	ha	
4.122	Flächen, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören			
	Straßen, Wege, Plätze		ha	
	überörtliche Grünfl.	<u>0,11</u>	ha	
	Kleingärten		ha	
	Sportflächen		ha	
	Lärmschutzeinrichtungen		ha	
	sonstige Flächen		ha	
		<u>0,11</u>	ha	<u>0,49</u> ha
4.13	Nettobauland			<u>1,59</u> ha
4.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	-----	ha	
4.132	Davon Flächen in den Baugebieten			
	WS	--	ha	
	WR	--	ha	
	WA	<u>1,59</u>	ha	
	MI	--	ha	
	MD	--	ha	
	MK	--	ha	
	GE	--	ha	
	GE gegl.	--	ha	
	GI	--	ha	
	SO	--	ha	
	SW	--	ha	
		<u>1,59</u>	ha	

4.2 Nutzung

4.21	a) mögliche Geschoßfläche für Wohnnutzung	1,34	ha
	b) tatsächlich zu erwartende Geschoßfläche	1,02	ha
4.22	a) mögliche Geschoßflächen für gewerbliche Nutzung	----	ha
	b) zu erwartende Geschoßfläche für gewerbliche Nutzung	----	ha
4.23	Anzahl der Einwohner		
4.231	vorhanden	<u>103</u>	EW
4.232	zu erwarten zusammen	<u>85</u>	EW
			188 EW =====
4.233	a) Einwohnerdichte brutto	<u>EW</u>	<u>90</u> ===== EW
	Bruttobauland		
	b) Einwohnerdichte netto	<u>EW</u>	<u>118</u> ===== EW
	Nettobauland		
4.24	Anzahl der Wohnungen		
4.241	vorhanden	<u>45</u>	WE
4.242	geplant	<u>37</u>	WE
			82
	zusammen:	=====	EW
4.243	a) Wohnungsdichte brutto	<u>WE</u>	<u>39</u> EW ha br.
	Bruttobauland		
	b) Wohnungsdichte netto	<u>WE</u>	<u>52</u> EW ha n.
	Nettobauland		