

## B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 (Teilbereiche), zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "Auf dem Großen Saatner"

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand westlich der "Marienburger Straße" zwischen der "Stralsunder Straße" und der Straße "Auf den Osterstücken". Erfasst werden auch die Grundstücke westlich der "Nettelbeckstraße" und der Straße "Am Kuhanger".

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 erstreckt sich auf den seit dem 26.04.1978 rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 147, die Neuaufstellung auf die von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 147 ausgenommenen Teilbereiche.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 erfasst die Bebauung am Wallmodenweg und erstreckt sich über dessen gesamten Geltungsbereich.

Die einzelnen Geltungsbereiche sind vorwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut; inmitten dieser Gebiete liegt ein größerer Gartenbaubetrieb.

#### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die baulich genutzten Grundstücke sind im Privatbesitz, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen städtischer Besitz.

#### 1.3 Begründung und Erläuterung der Planung

##### 1.31 Allgemeine Begründung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 und des Bebauungsplanes Nr. 31 dient dem Zweck, eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, da die bereits vor Jahren entstandenen Wohngebäude den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen. Die zur Zeit geltenden Ausweisungen lassen Erweiterungsbauten in dem gewünschten Rahmen nicht zu.

Die Ausweisungen im Plangebiet entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes; die Entwicklung gemäß § 8 (2) BBauG ist somit gegeben.

1.32 Begründung der Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert; wie bereits ausgewiesen, wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung ein reines Wohngebiet (WR) und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 147, 1. Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.33 Begründung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 ausgerichtet. Die in der Örtlichkeit vorhandene Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt.

1.34 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene relativ aufgelockerte Bebauung erfordert die Festsetzung der offenen Bauweise.

Im Bereich östlich der "Yorckstraße" nördlich der Straße "Großer Saatner" stehen die vorhandenen Gebäude jeweils auf der nördlichen Grundstücksgrenze. Zur Absicherung der für diesen Bereich typischen Gebäudeanordnung wird eine textliche Festsetzung aufgenommen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 147 und 31 sowie im Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 ist festgesetzt, daß nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, den bisherigen lockeren Siedlungscharakter für die Zukunft zu sichern und nicht durch stärkere Siedlungsverdichtung zu gefährden. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bildet der Bereich zwischen Yorckstraße und Marienburger Straße, da hier die überkommene Bebauung (zweigeschossiger Mietwohnungsbau) eine Abweichung von der Festsetzung erfordert.

### 1.35 Sonstige Festsetzungen

Garagen sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit zu Straßen einen Mindestabstand von 6 m einhalten.

Der Charakter des lockeren Siedlungsgebietes soll durch eine entsprechende Durchgrünung gefestigt werden und wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung untermauert.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung über den Ausschluß der Betriebe und Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe) beibehalten.

Weil einerseits die aufgelockerte Siedlungsweise am Stadtrand erhalten bleiben, andererseits den Bauherren eine intensivere bauliche Nutzung als bisher ermöglicht werden soll, wird festgesetzt, daß Windfänge, Loggien, Hauseingänge, Erker und ähnliche Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 2,50 m Tiefe und zur halben Gebäudebreite überschreiten dürfen.

Die Linien der Sichtdreiecke bilden Hilfslinien für die Lage der Baugrenzen, welche im Bereich von Kreuzungen zur Erhöhung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs abgerundet werden.

Im WA-Gebiet sollen gem. § 1 (6) Ziff. 2 BauNVO folgende Ausnahmen allgemein zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen.

Durch die allgemeine Zulässigkeit der genannten Ausnahmen wird der überkommene Gebietscharakter des "Großen Saatner" beibehalten.

### 1.4 Erschließung

Das Erschließungsnetz ist vollständig hergestellt. Im Seitenraum der Verkehrsflächen bzw. an besonderen Flächen sind ca. 120 öffentliche PKW-Parkplätze vorhanden bzw. können geschaffen werden. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen kann somit als gedeckt angesehen werden, da die erforderlichen Einstellplätze bei der vorhandenen offenen Bebauung auf den eigenen Grundstücken in ausreichender Zahl vorhanden sind.

## 1.5 Grünflächen

Im Baugebiet sind für 6 bis 12jährige Kinder öffentliche Spielplätze festgesetzt. Eine Ballspielwiese sowie ein Festplatz versorgen die 12 bis 18jährigen Jugendlichen sowie alle weiteren Bürger mit begrünten Freiflächen. Die Berechnung der nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz erforderlichen Flächen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Da jedoch die Kinderspielplätze im südwestlichen Bereich liegen und andere Standorte wegen der abgeschlossenen Besiedlung nicht mehr eingerichtet werden können, müssen längere Wege in Kauf genommen werden. Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens ist es nach Auffassung des Jugendamtes vertretbar, den Kindern außer längeren Wegen auch Straßenüberquerungen auf den Wegen zu Spielplätzen zuzumuten.

2. Zahlenangaben: Da durch die Änderung der Bebauungspläne 147 und 31 keine neuen Fakten geschaffen werden, ist nur die Berechnung der erforderlichen Kinderspielplatzflächen beigelegt.

3. Kosten: entstehen lediglich durch die Neuanlage des Kinderspielplatzes am Kuhanger in Höhe von DM 80.000,-

## 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

### 4.1 Grenzregelungen

Wenn eine Einigung von Grundstückseigentümern über einen Tausch von Teilen benachbarter Grundstücke zwecks Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung nicht erreicht wird, muß, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist, mit einer Grenzregelung gerechnet werden.

### 4.2 Umlegung

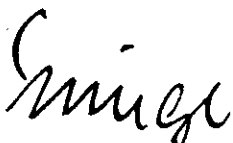
Eine Umlegung wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

### 4.3 Enteignung

Enteignungen können, um Flächen einer den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Nutzung zuzuführen, erforderlich werden.

Dieser Begründung hat der Rat in seiner Sitzung am 30.09.81 zugestimmt.

Hildesheim, den 26.10.1981



Der Oberbürgermeister



Der Oberstadtdirektor

## Anlage 1

Versorgung mit Kinderspielplatzflächen 6 - 12 J.

Bebauungsplan Nr. 147 1. Änderung u. 31 1. Änderung

Das zu versorgende Bebauungsplangebiet liegt in einem Kinderspielbezirk, der gemäß NSpPG begrenzt wird durch die Marienburger Straße, Stralsunder Straße, Bundesbahnstrecke Hildesheim - Goslar und den Südfriedhof.

### 1) Bedarf gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG

Mögliche GFL (BBP 147, 44, 31)	84.219 qm
+ BBP 159	<u>15.824 qm</u>

100.043 qm

2 %	2.001 qm
Nettoflächen	
+ 50 % Nebenflächen	<u>1.001 qm</u>

3.002 qm

### 2. Bedarfsdeckung

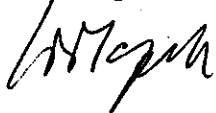
Spielplatz Am Kuhanger	930 qm
Spielplatz Großer Saatner	<u>2.075 qm</u>

3.005 qm  
=====

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 24.07.1978 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 (Teilbereiche), die 1. Änderung des Bebauungsplanes 147 und die 1. Änderung des Bebauungsplanes 31 "Auf dem Großen Saatner" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 13.07.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 02.11.1981

Im Auftrage



Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 02.11.1981

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 29.06.1981 dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.07.1981 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 21.07.1981 bis 21.08.1981 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 02.11.1981

Im Auftrage

