

Stadt Hildesheim
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 für
das Gebiet südlich und westlich der Renataschule
zwischen der Kurt-Schumacher-Straße und dem Wald-
rand am Steinberg im Ortsteil Ochtersum

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Der Planbereich liegt am Osthang des Steinberges im
Ortsteil Ochtersum zwischen der Fleischwarenfabrik
und der Renataschule.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 128 ist der
westliche Teil als reines Wohngebiet, der östliche Teil
als Fläche für Gemeinbedarf - Schule und Kindergarten -
festgesetzt.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf wurden bisher eine Real-
schule und eine Sporthalle errichtet. Die noch unbebauten
Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung des Wohngebietes wurde im Herbst 1978
begonnen. Die Bebauung wird ab Frühjahr 1979 durchgeführt.
Die Beurteilungsgrundlage bildet der rechtsverbindliche
Bebauungsplan Nr. 128.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Für das
Grundstück der Renataschule besteht ein Erbbaurecht zugunsten
der Stadt Hildesheim.

1.3 Begründung und Erläuterung der Planung

1.31 Allgemeine Begründung

Auf dem noch nicht bebauten Teil der Fläche für den
Gemeinbedarf soll eine Berufsschule errichtet werden.
Die vorhandene gewerbliche Berufsschule Hildesheim an
der Rathausstraße ist mit dem gegenwärtigen Raumpotential
kaum noch in der Lage, einen den gesetzlichen und pädä-
gogischen Vorgaben entsprechenden Unterricht zu erteilen.
Der Raummangel hat schon dazu geführt, daß für einzelne Be-
rufsfelder der Berufsschulunterricht 14-tägig durch-
geführt werden muß. Werkstätten und sonstige Räume für
den Fachunterricht sind zum Teil unter bautechnischen
Schwierigkeiten behelfsweise eingerichtet. Es fehlen
Pausen- und Sportflächen, es fehlt außerdem jede Er-
weiterungsmöglichkeit für das Gesamtsystem.
Die Landesregierung ist bestrebt, dem Ausbau des

des berufsbildenden Schulwesens Vorrang einzuräumen. Hierzu gehört insbesondere die Einführung des Berufsgrundbildungsjahres. Der Landkreis Hildesheim als Schulträger des berufsbildenden Schulwesens ist bemüht, diesem bildungspolitischen Konzept durch Schaffung eines optimalen Angebotes der beruflichen Bildung rechnung zu tragen.

Gemäß § 16 NSchG wird u.a. das Berufsgrundbildungsjahr verbindlich eingeführt, d.h., bis 1980 sollen 50 % aller Jugendlichen, bis 1985 sogar 100 % aller Jugendlichen im Berufsgrundbildungsjahr (BGJ) erfaßt sein. Durch die Einführung des BGJ sind die Schulträger gezwungen, insbesondere für den fachpraktischen Bereich Werkstätten und Fachunterrichtsräume vorzuhalten. Besonders in den vordringlich einzuführenden BGJ in den Berufsfeldern Metall und Elektro, die beide an der gewerblichen Berufsschule vorhanden sind, werden die Werkstätten ein erhebliches Ausmaß erreichen. Da die gewerbliche Berufsschule für die Einführung eines BGJ in den o.g. Berufsfeldern erforderlichen Werkstätten nicht besitzt, eine Erweiterung am gegenwärtigen Standort absolut unmöglich ist, die Einführung des BGJ die Schaffung der Werkstätten verlangt, ist der Landkreis Hildesheim gezwungen, die gewerbliche Berufsschule so schnell wie möglich an einem neuen Standort anzusiedeln. Die Vorbehaltsfläche im geplanten Schulzentrum Ochtersum bietet sich wegen der zentralen Lage im Einzugsgebiet und der günstigen Verkehrsanbindungen dafür an.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 wurde aufgrund von Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes wegen der unmittelbaren Nachbarschaft einer Fleischwarenfabrik die überbaubare Fläche des Schulgrundstücks mit 100 m Abstand vom Grundstück der Fleischwarenfabrik festgesetzt.

Für die Errichtung der Berufsschule ist es erforderlich, diese überbaubare Fläche zu vergrößern.

In Vorgesprächen hat das Gewerbeaufsichtsamt seine Bedenken gegen die Errichtung einer Schule in der Nähe der Fleischwarenfabrik wiederholt. Da Lärm- und Geruchsbelästigung, die zu einer Störung des Schulbetriebes führen könnten, von der Fleischwarenfabrik kaum noch ausgehen, wurde vereinbart, ein Immissionsgutachten eines geeigneten Sachverständigen einzuholen, das Aufschluß über die Einwirkungen der Immissionen geben soll.

Diese Gutachten wurde vom TÜV - Hannover erstellt. Danach sind die Schallimmissionen - bei entsprechender Planung und Bauausführung der Berufsschule - unbedenklich. Die von der Kessel- und Räucheranlage

hervorgerufenen Emissionen erreichen die Immissions- bzw. Grundswellenwerte nicht.

Die ursprüngliche Empfehlung des Gutachters, wegen möglicher Geruchsbelästigungen durch Massentierhaltung auf dem Gelände der Fleischwarenfabrik von einer Bebauung Abstand zu nehmen, ist durch die Ergänzung vom 14.03.1979 gegenstandslos geworden (sh. Anlagen zur Begründung). Eine Massentierhaltung findet auf dem Grundstück der Fleischwarenfabrik nicht statt. Die zur Zeit noch vorhandene Wartebucht für maximal 100 Schweine wurde nur kurzzeitig in besonderen Notfällen benutzt. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen des Schlachthauses wird diese Wartebucht ganz entfallen. Künftig werden auch in solchen Fällen die zum Schlachten bestimmten Schweine der Kapazität des Schlachthauses entsprechend angeliefert, in einer Schleuse entladen, sofort getötet und verarbeitet. Geruchsbelästigungen durch Tierhaltung sind deshalb ausgeschlossen.

Nach dem Ergebnis der Gutachten kann eine Abwägung der entgegenstehenden Belange nur zu dem Ergebnis kommen, daß der Errichtung einer Berufsschule der Vorzug zu geben ist. Eventuelle auf wenige Ausnahmefälle beschränkte Belästigungen können nicht so schwerwiegend beurteilt werden, daß eine bauliche Nutzung der Flächen zwischen der Fleischwarenfabrik und der vorhandenen Schule nicht möglich ist. Die landwirtschaftliche Nutzung dieses Bereiches ist keine Dauerlösung. Eine andere sinnvolle Nutzung der noch unbebauten Flächen ist nicht möglich. Zu berücksichtigen ist ferner, daß nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Schulgebäude in ca. 150 m Entfernung vom Betrieb errichtet werden dürfen. Reines Wohngebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m. Beschwerden wegen Geruchsbelästigungen sind nicht bekannt. Gerade eine Berufsschule mit den dazugehörigen Werkstätten und Außenanlagen läßt sich auf dem Grundstück zweckmäßig und den Empfehlungen des Schallgutachtens entsprechend errichten.

Vom TÜV-Hannover wurden für die Erstellung des Schallimmissionsgutachtens Messungen in der Nähe der Fleischwarenfabrik durchgeführt. Der Abstand des Meßpunktes 1 von der Kurt-Schumacher-Straße betrug ca. 50 m. Es wurde ein Mittelungspegel von 59 dB (A) ermittelt. Da sich dieser Mittelungspegel aus Betriebsgeräuschen und Verkehrsgeräuschen zusammensetzt, kann in geringerer Entfernung zur Kurt-Schumacher-Str., aber größerem Abstand zum Gewerbebetrieb, dieser gemessene Wert auch für die von der Kurt-Schumacher-Straße ausgehenden Emissionen angenommen werden.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) kann man in Unterrichtsräumen von einem zulässigen mittleren Maximalpegel von 40 - 50 dB (A) ausgehen.

Für ein gekipptes Fenster kann eine Pegelminderung von 10 dB (A) angenommen werden. Der abgeminderte Innengeräuschpegel beträgt demnach 49 dB (A) für Unterrichtsräume unmittelbar an der Kurt-Schumacher-Str. und hält sich im Rahmen der zulässigen Werte. Durch entsprechende Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück, durch Grundrißgestaltung und hochbauliche Schallschutzmaßnahmen kann der Innengeräuschpegel der Unterrichtsräume weiter abgemindert werden.

Es ist ein erklärtes Ziel der Generalverkehrsplanung der Stadt Hildesheim, Wohngebiete von Durchgangsverkehr zu entlasten. Nach Verwirklichung der im Generalverkehrsplan und im Flächennutzungsplan vorgesehenen Südumgehung Ochtersums müssen notfalls weitergehende Untersuchungen angestellt werden, die zu Maßnahmen führen, den dann noch vorhandenen überörtlichen Durchgangsverkehr aus Ochtersum herauszuhalten.

Es kann somit davon ausgegangen werden, daß die vorgenannte Lärmsituation noch verbessert wird. Weiterhin wird auch die Haupterschließungsstraße (Schlesierstraße/Adolf-Kolpingstraße) keinen Durchgangsverkehr erhalten, so daß auch hier die Lärmimmission das zulässige Maß nicht überschreiten wird.

Einzelne Festsetzungen im Bereich des Wohngebietes sind nach heutiger Rechtsauffassung zu unbestimmt und müssen überarbeitet werden.

So sind z.B., lt. textlicher Festsetzung, bei Hausgruppen (Reihenhäusern) Kfz.-Einstellplätze in Gemeinschaftsanlagen anzuordnen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan schreibt aber die Errichtung von Hausgruppen nicht vor und bestimmt auch nicht die Grundstücke, die den Gemeinschaftsgaragen zuzuordnen sind. Die Bauweise ist in Teilen des reinen Wohngebietes nicht festgesetzt, die Festsetzung I TU = ein Vollgeschoß zwingend und ein talseitiges Untergeschoß zulässig, ist nicht eindeutig, ebenso die Festsetzung der "bergseitigen max. Gebäudehöhe".

1.32 Begründung der Art der baulichen Nutzung

Um das Raumprogramm der Berufsschule verwirklichen zu können, ist es erforderlich, die Art der baulichen Nutzung im Bereich des geplanten Kindergartens in Schulbauflächen zu ändern. Der Kindergarten soll an anderer Stelle, im Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 126 errichtet werden.

Die Fleischwarenfabrik beabsichtigt, Umbaumaßnahmen durchzuführen, durch die auch die vom Betrieb ausgehenden Emissionen verringert werden. Dazu ist es erforderlich, einen 3 m breiten Streifen aus der Fläche für Gemeinbedarf herauszunehmen und an die Fleischwarenfabrik abzutreten. Dieser Grundstücksstreifen wird hauptsächlich als Abstandsfläche für die geplanten Umbaumaßnahmen benötigt; ein kleinerer Teil soll als Umfahrt ausgebaut werden. Weil angestrebt wird, zwischen der Berufsschule und der Fleischwarenfabrik eine Sichtschutzbepflanzung anzulegen, wird diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig wird damit eine weitere gewerbliche Nutzung, z.B. als Lagerplatz oder Fläche für Stellplätze, an der Grenze

zum Schulgrundstück ausgeschlossen.

Im Bereich des Wohngebietes wird die Art der Nutzung lediglich auf der für Gemeinschaftsgaragen festgesetzten Fläche an der Albertus-Magnus-Straße geändert in reines Wohngebiet. In den Bereichen der offenen Bauweise sind Einzelgaragen auf den Baugrundstücken zulässig. Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen an der Albertus-Magnus-Straße ist nicht mehr erforderlich und kann als Baugrundstück genutzt werden.

1.33 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

1.34 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan festzusetzen, wenn es nach den Grundsätzen der Bauleitplanung erforderlich ist. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist es nicht erforderlich, eine Bauweise festzusetzen. Für die hier geplante Berufsschule wird ein Architektenwettbewerb durchgeführt, der auch die städtebaulichen Erfordernisse berücksichtigen wird. Im Bereich des Wohngebietes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur im nord-westlichen Bereich die Bauweise fest. Dort sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird nicht geändert.

In den anderen Bereichen des Wohngebietes wird für die Grundstücke der geplanten Reihenhäuser die geschlossene Bauweise festgesetzt, im übrigen die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, weil ein städtebauliches Erfordernis für die Einhaltung zwingender Baulinien nicht gegeben ist.

Wie schon unter Punkt 1.31 erwähnt, ist es für die Errichtung der Berufsschule erforderlich, die überbaubare Fläche zu vergrößern. Die ursprünglichen Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes gegen die Änderung der Baugrenzen sind durch das Gutachten des TÜV-Hannover und die von der Fleischwarenfabrik-geplanten emissionsmindernden Umbaumaßnahmen weitgehend entkräftet. Die überbaubare Fläche für die Berufsschule kann deshalb mit nur 20 m Abstand von den Grundstücksgrenzen festgesetzt werden, um bei der Planung der Berufsschule größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu erhalten. Lediglich in unmittelbarer Nähe der Fleischwarenfabrik werden, den Empfehlungen des Schallimmissionsgutachtens folgend, Unterrichts- und Pausenräume ausgeschlossen. Nach dem gem. Rd.Erl. d. MS u.d.MW vom 22.08.1975 (Nds. MBl. S. 1331) sind die Grundsätze für die Zuordnung und Gliederung von Baugebieten auch

bei der Festsetzung von Schulbauflächen zu beachten. In Anlehnung an § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Gliederung der Fläche für Gemeinbedarf (Schule) im Bebauungsplan festgesetzt.

Im nordwestlichen Teil des reinen Wohngebietes wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 128 die Baugrenze mit 10 m Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Gründe dafür sind weder aus dem Bebauungsplan selbst noch aus der Begründung zu entnehmen. Weil diese Festsetzung eine sehr ungünstige Platzierung der Wohnhäuser auf den südlichen Teilen der Grundstücke erzwingt, soll die Baugrenze um 5 m nach Norden verschoben werden. Dadurch wird die bauliche Nutzung der kleinen Grundstücke erheblich verbessert, ohne die Wohnnutzung der nördlich angrenzenden Grundstücke wesentlich zu verschlechtern. Das Interesse der Eigentümer der nördlich angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 126 liegenden Grundstücke, an einem möglichst großen Abstand zu den benachbarten Wohnhäusern, muß hinter dem Interesse ihrer Nachbarn an einer zweckmäßigen, heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Ausnutzung ihrer Grundstücke zurückstehen.

1.35 Sonstige Festsetzungen

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird übernommen. Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO darf von der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nicht abgesehen werden, wenn sonstige öffentliche Belange, insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, beeinträchtigt werden können.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Die vorhandene Bebauung im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigt bereits die landschaftlichen Gegebenheiten. Es wurden in der Nähe des Waldrandes nur Wohnhäuser mit Flachdach errichtet. Die neu hinzukommende Bebauung soll sich den örtlichen Gegebenheiten anpassen. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe soll auch erreicht werden, daß einerseits die Talsicht vom Spazierweg am Waldrand und andererseits die Blickbeziehung zum Waldrand soweit wie möglich erhalten bleibt. Dadurch und durch die Anordnung der öffentlichen Grünfläche parallel zum Waldrand wird auch den Forderungen des Landesraumordnungsprogrammes Rechnung getragen, nach dem alle wertvollen Landschaftsteile, zu denen auch Waldränder gehören, grundsätzlich von einer Besiedlung freizuhalten sind. Weil die bisherige Formulierung der Höhenbeschränkung zu Mißverständnissen geführt hat, wird die textliche Festsetzung folgendermaßen formuliert:

" Im Wohngebiet zwischen der Haupterschließungsstraße und der Grünfläche am Waldrand darf die Gebäudehöhe

maximal 3,50 m betragen. Die Gebäudehöhe ist zu messen vom höchsten Punkt der Dachfläche bis zum höchsten Punkt des an das Gebäude angrenzenden vorhandenen Geländes."

Die Festsetzung der Gebäudehöhe kann bei ungünstig gelegenen Grundstücken oder besonderen Gebäudeformen, wie zum Beispiel versetzte Geschosse, kleinere Dachaufbauten, Solarzellen oder ähnliches, zu Schwierigkeiten bei der Bebauung führen. Um eine elastischere Handhabung dieser Festsetzung zu ermöglichen, wird eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BBauG im Bebauungsplan vorgesehen. Diese Ausnahmemöglichkeit kommt nur für die tiefer gelegenen Grundstücke in Betracht, weil eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 3,50 m auf den an die öffentliche Grünfläche am Waldrand angrenzenden Grundstücken, in jedem Fall dem oben genannten Zweck der Höhenbeschränkung beeinträchtigen würde.

Wird dagegen auf tiefer gelegenen Grundstücken der Zweck der Höhenbeschränkung nicht beeinträchtigt, hat die Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit, nach pflichtgemäßem Ermessen Überschreitungen der Bauhöhe bis zu 1,50 m zuzulassen. Bevor von der Ausnahmemöglichkeit Gebrauch gemacht wird, ist die Gebäudehöhe, insbesondere die Konstruktionshöhe des Daches, soweit wie möglich zu beschränken.

Der im Bebauungsplan festgesetzte generelle Ausschluß von Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke kann wegen der vorgenommenen Grundstücks-teilung im Einzelfall zu Schwierigkeiten führen. Durch Änderung der entsprechenden textlichen Festsetzung soll es deshalb ermöglicht werden, Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO), wenn zwischen den Garagenwänden und Verkehrsflächen ein mindestens 1,5 m breiter Grundstücksstreifen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird.

Für die Grundstücke der geplanten Reihenhäuser (geschlossene Bauweise) werden Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Auf diesen Grundstücken ist damit die Errichtung weiterer Einzelanlagen ausgeschlossen, um Störungen der Wohnruhe in den dicht bebauten Bereichen des Wohngebietes zu vermeiden. Außerdem verbietet die Erschließung der Reihenhausgrundstücke über nicht befahrbare Wohnwege die Errichtung von Einzelgaragen oder Stellplätzen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Wegen der Hanglage der Baugrundstücke wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse mit I TU festgesetzt. Damit sollte die Möglichkeit gegeben werden, an der Talseite der Untergeschosse Aufenthaltsräume einzurichten, was nach den Bestimmungen der Bauverordnung für den Regierungsbezirk Hildesheim nur unter bestimmten

Voraussetzungen möglich war.

Mit Inkrafttreten der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurde der Begriff des Vollgeschosses neu definiert und die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß geändert. Die Festsetzung "I + TU = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, ein Vollgeschoß und ein talseitiges Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig," berücksichtigt die geänderten Vorschriften, ohne das zulässige Maß der Nutzung einzuschränken. Durch diese Festsetzung ist auf dem vorhandenen hängigen Gelände ein Gebäude auch dann zulässig, wenn das Untergeschoß gemäß NBauO als Vollgeschoß gilt, das heißt, wenn es im Mittel mehr als 1,60 m über der Erdoberfläche liegt.

Mit der Festsetzung I + TU soll jedoch ausgeschlossen werden, daß unter den zwei Vollgeschossen ein weiteres Untergeschoß errichtet werden darf; dies wäre der Fall, wenn die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstgrenze festgesetzt würde.

1.4 Erschließung

Das Erschließungssystem wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Im südwestlichen und südöstlichen Teil des Wohngebietes werden die Wohnwege um die Flächen für Geh-Fahr- und Leitungsrechte verbreitert. An diesen Wohnwegen sollen Einzelhäuser mit zugehörigen Garagen errichtet werden. Für die Garagenzufahrten müßten die Flächen für Fahrrechte ohnehin befestigt werden. Wegen der zu erwartenden Schwierigkeiten bei Ausbau, Unterhaltung und Haftung sollen die Wohnwege in einer Breite von 4,50 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Weil diese Wohnwege ausschließlich als Zufahrt für maximal fünf Grundstücke erforderlich sind, ist die Wohnwegbreite von 4,50 m ausreichend.

Die übrigen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Geh-Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen, werden künftig nur noch als Flächen für Leitungsrechte festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt erforderlich, um die zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke erforderlichen Leitungen ordnungsgemäß verlegen zu können.

1.5 Grünflächen

Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 nicht mehr dargestellt. Die Wegführung und die Gestaltung der Grünflächen bleiben einer Detailplanung vorbehalten.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der Kinderspielplatz ohne eine genaue Abgrenzung seiner Größe und Lage innerhalb der Grünfläche festgesetzt. Der neueren Rechtssprechung folgend, wird in der 1. Änderung die Lage und Größe des Kinderspielplatzes durch das Planzeichen für "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" eindeutig festgesetzt.

Nach § 3 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 (Nds. GVBl. S. 29) muß die nutzbare Fläche des Kinderspielplatzes mindestens 300 qm und mindestens 2 % der im Spielplatzbereich zulässigen Geschoßfläche betragen. Die Größe des Nettobaulandes beträgt ca. 44.000 qm. Die zulässige Geschoßfläche bei der festgesetzten Geschoßflächenzahl von 0,55 beträgt 24.200 qm.

Erforderliche Spielplatzfläche:

2 % v. 24.200 qm = 484 qm

geplante Spielplatzfläche: rund 1.225 qm.

Die Wegelänge von den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Kinderspielplatz beträgt maximal 300 m. Die Forderungen des Spielplatzgesetzes werden erfüllt.

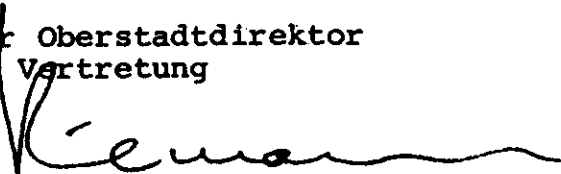
2.0 Städtebauliche Werte und Kostenschätzung

Die städtebaulichen Werte werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 nicht berührt. Zusätzliche Kosten entstehen nicht.

*) 3.0 Bodenordnende Maßnahmen entstehen nicht.

Hildesheim, den 04.09.1979

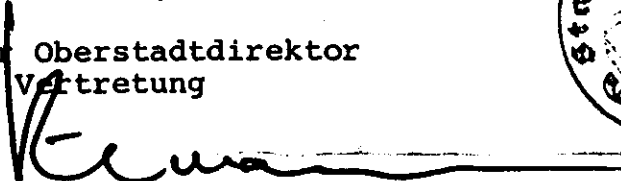
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Der Rat der Stadt Hildesheim hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 24. Sep. 1979 zugestimmt.

Hildesheim, den 3. Okt. 1979

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



*) lt. Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 08.01.1980, Az. 309.10-21 102.2, 128.1-54/130/79 ist die Begründung mit einer Aussage gem. § 9 Abs. 8 Satz 5 zu ergänzen.