

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 163 für das Gebiet
zwischen Peiner Landstraße (Nr. 200 A bis
246) und Unsinnbach

1. Allgemeines

- 1.1 Das Plangebiet liegt im Ortsteil Drispfenstedt nördlich des alten Ortskernes.
- 1.2 Die Peiner Landstraße ist beidseitig fast vollständig bebaut. Auf der Westseite der Straße wird die zulässige Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 2 geregelt. Für die Ostseite war bisher der Baunutzungsplan maßgebend, der bis zu einer Tiefe von 60 m ein Mischgebiet in 2-geschossiger offener Bauweise ausweist. Die nicht bebauten Grundstücke und Grundstücksteile werden zum Teil landwirtschaftlich, zum Teil gärtnerisch genutzt.
- 1.3 Die Grundstücke gehören Privatpersonen, der Bundesrepublik Deutschland und der Stadt Hildesheim mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist vor der Wirksamkeit begonnen worden.
- 1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem Flächennutzungsplan war gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 wie folgt begründet:

Maßnahmen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

- | | |
|---------------------------|---|
| 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.
- 26.06.1978 - Beschluß über die Herausnahme der Wohnbauflächen am Rottsberg und der Sonderbaufläche am Schildberg.
- 30.06. -
31.07.1978 - Öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz
- 16.10.1978 - Beschluß über die Bedenken und Anregungen
- 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.

19.03.1979 - Ernannter Ratsbeschluß über die Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung vom 30.06. bis 31.07.1978

27.07.1979 - Vorlegen des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksregierung Hannover

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.

Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes konnte auch aus folgenden Gründen nicht abgewartet werden:

Der Bebauungsplan sieht eine Erweiterung des bisher schon ausgewiesenen Baugebietes vor. Die in diesem Bereich des Ortsteiles - hier insbesondere entlang der Peiner Landstraße - vorhandene bauliche Entwicklung erfordert dringend eine Regelung durch weitere städtebauliche Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan, den der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19.03.1979 beschlossen hatte, entwickelt.

2. Begründung und Erläuterung der Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht sowohl auf die bisherige Ausweisung im Baunutzungsplan als auch auf die vorhandene Nutzung wird das vorhandene Baugebiet und die Erweiterung nach Osten als Mischgebiet ausgewiesen. Da jedoch auf dem Grundstück Peiner Landstraße 214 - 216 A eine Spedition ansässig ist, wird für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das ist planungsrechtlich möglich, ohne daß zusätzliche Auflagen immissionsschützender Art erforderlich wären. Wegen der besonderen städtebaulichen Lage innerhalb des Mischgebietes werden jedoch für das Gewerbegebiet nur Nutzungsarten zugelassen, die einerseits den Bestand und eine Erweiterung dieser Spedition sichern, andererseits aber auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht nehmen.

Wegen der erwarteten Erweiterung der Spedition auf einem Teil des rückwärtigen Geländes des Gewerbegebietes wird deshalb für die südlich angrenzenden Teile des Mischgebietes festgesetzt, daß Wohngebäude nicht zulässig sind. Auf der Nordseite der Spedition wird mit Rücksicht auf das Wohnen ein Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem nur nicht wesentlich störende Anlagen zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird zugleich auch ein räumlicher Übergang zum Wohnen erreicht und werden die allgemeinen Anforderungen, die an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellen sind, gesichert. Der Ausweisung des Gewerbegebietes wird somit gegenüber einer Verlegung des Speditionsbetriebes an einen anderen Standort der Vorrang gegeben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Wahrung des Ortsbildes wird nur eine 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze zugelassen. Um eine intensivere Nutzung der teilweise noch gering genutzten Grundstücke zu ermöglichen, sind für das Mischgebiet die nach der BauNVO höchst zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen ausgewiesen.

Für das Gewerbegebiet wird das gleiche Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Weil das Gebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes liegt, wird die Bauhöhe auf 98,18 ü.NN. beschränkt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandene offene Bauweise wird beibehalten.

Um eine störungsfreie Übergangszone vom Gewerbegebiet zu der auf der Nordseite der kleinen Stichstraße erwarteten Wohnungsbebauung zu erreichen, wird auf der Südseite des Gewerbegebietes eine nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet ausgewiesen. Dabei wird an der Grenze des Gewerbegebietes eine Baulinie festgesetzt, damit Gebäude, die in diesem Bereich des Gewerbegebietes vorgesehen werden sollen, gleichsam als schallschutzwirksame Anlagen zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebäuden errichtet werden.

2.4 Erschließung

Das Gebiet ist durch die Peiner Landstraße erschlossen. Die vorhandene kleine Stichstraße im südlichen Planbereich muß erweitert werden, sobald hier eine weitere bauliche Entwicklung erfolgt.

Für den Kinderspielplatz am Unsinnbach ist eine direkte Erschließung von der Peiner Landstraße aus vorgesehen. Diese Verbindung dient zugleich auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Sie wird auch deshalb auf die Südseite des noch unbebauten Grundstücks Niemann gelegt, weil die Grundstücke Peiner Landstraße 232 bis 236 durch eine private Regelung bereits erschlossen sind und bei einer Anordnung auf der Südseite dieses Grundstückes weitere Flächen erschlossen werden können.

Da die Stichstraßen nicht nur Wohngrundstücke erschließen, sondern auch gewerblichen Anlagen dienen - an der nördlichen Stichstraße liegt ein Gewerbegebiet, an der südlichen Stichstraße ein Mischgebiet, in dem Wohngebäude ausgeschlossen sind - reicht ein Ausbau als Wohnweg bzw. befahrbarer Wohnweg mit 3,0 bzw. 5,75 m nicht aus. Damit ein einwandfreier Verkehrsablauf gesichert werden kann, ist eine Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr erforderlich. Um dies zu ermöglichen wird die Gesamtbreite von 7,5 m festgesetzt.

Die erforderlichen Parkstände werden zum Teil entlang der Ostseite der Peiner Landstraße, zum Teil an den

Stenokopie Stadt Hildesheim

Stichstraßen angeordnet. Der Parkstreifen auf der Westseite der Peiner Landstraße dient dem Baugebiet auf dieser Seite. Auf der Ostseite der Peiner Landstraße ist im südlichen Bereich außerdem für die Bebauung beiderseits der Straße ein halbseitiges Parken auf dem Gehweg erlaubt.

Das Gewerbegebiet für die Spedition wird nur von der Peiner Landstraße aus erschlossen, um Störungen für das Wohnen im angrenzenden Mischgebiet möglichst gering zu halten. Zu der kleinen südlichen Stichstraße ist wegen ihrer zu geringen Breite ein Anschluß des Gewerbegebietes ausgeschlossen worden.

Die Grenze für eine Bebauung mit Schmutzwasseranschluß im freien Gefälle zum vorhandenen Kanal in der Peiner Landstraße liegt bei ca. 60 m. Dahinter ist ein Schmutzwasseranschluß nur mit einer privaten Hebeanlage zur Peiner Landstraße möglich. Für den erforderlichen Regenwasserkanal auf der Ostseite ist ein entsprechendes Leitungsrecht ausgewiesen.

Die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Planbereiches bis zum Unsinnbach kann über die kleine, südliche Stichstraße erfolgen.

2.5 Gemeinbedarf

Die vorgesehenen Ausweisungen und die vorhandene Bebauung mit den verhältnismäßig geringen Erweiterungen bedingen keine Ausweisung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes.

2.6 Grünfläche und Kinderspielplätze

Nach den beabsichtigten Ausweisungen des Flächennutzungsplanes soll entlang dem Unsinnbach eine allgemeine Grünfläche erhalten bleiben. In dieser Fläche können auch die nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze erforderlichen Kinderspielplätze ausgewiesen werden. Der erforderliche Kinderspielplatz im nördlichen Ortsteil Drispennstedt für den Wohnbereich an der Peiner Landstraße ist östlich des Grundstückes Peiner Landstraße 232 vorgesehen. Er erfaßt nicht nur die in diesem Bebauungsplan liegenden Wohngrundstücke sondern auch die angrenzenden Wohnbereiche. Bei einer Verlegung des Spielplatzes weiter nach Süden würden die nördlich gelegenen Wohnbereiche nicht mehr erfaßt und die Ausweisung eines weiteren Kinderspielplatzes mit einer Mindestgröße von 450 qm im nördlichen Bereich des Ortsteiles erforderlich werden. Für den weiter südlich gelegenen Bereich des Ortsteiles ist ohnehin im Bebauungsplan Nr. 165 "für das Gebiet nördlich der Hildebrandstraße" noch die Ausweisung eines Kinderspielplatzes erforderlich und vorgesehen. Eine Verlegung des Kinderspielplatzes in das weiter nördlich gelegene Wohngebiet würde einerseits

zu einem unnötigen Eingriff in wertvolles Bauland führen und andererseits aufgrund des vorgeschriebenen Spielplatzbereiches mit 400 m Weglänge größere Flächen erfassen, die nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und wegen der nahen und hohen Lage der Autobahn für eine Wohnbebauung nicht in Frage kommen. Für die Bedarfsdeckung ist deshalb der vorgesehene Standort besonders gut geeignet (siehe Anlage).

2.7 Immissionsschutz

Durch den Hinweis hinsichtlich des Immissionsschutzes soll die beabsichtigte Schutzwirkung für das Wohnen im Mischgebiet intensiviert werden.

3. Zahlenangaben

3. Zahlenangaben

3.1 Flächen

3.11	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca.	4.00	ha
3.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienenden Flächen	ca.	---	ha
3.12	Bruttobauland	ca.	4.00	ha
		=====		
3,121	Fl. die zum Erschl.aufwand gehören	davon bereits hergestellt		
	Straße, Wege, Plätze	ca. 0,56 ha	ca. 0,35	ha
	Öffentl. Parkplätze	ca. 0,12 ha	ca. 0,09	ha
	Öffentl. Grünflächen	---	---	ha
	Kinderspielplätze	ca. 0,15 ha	0,83	
	sonstige Flächen	-- ha	ca. ha	ca. 0,44 ha
3.122	Fl. die nicht zum ERSchl.aufwand gehören			
	Straßen, Wege, Plätze	--	ha	
	Überörtl. Grünfl.	--	ha	
	Kleingärten	--	ha	
	Sportflächen	--	ha	
	Lärmschutzeinricht.	--	ha	
	sonstige Flächen	--	ha	
			--	ha
3.13	Nettobauland	ca.	3,17	ha
		=====		
3.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	---	ha	
3.132	Davon Flächen in den Baugebieten			
	WS	--	ha	
	WR	--	ha	
	WA	--	ha	

MI	ca.	2,12	ha
MD	--		ha
MK	--		ha
GE	gegl.	ca, 1,05	ha
GI	--		ha
SO	--		ha
SW	--		ha
		ca.	3,17 ha

3.2 Nutzung

3.21 a) mögl. Geschoßfl. für Wohnnutzung = ca. 1,6 ha

b) tatsächl. zu erwartende Geschoßfläche = ca. 0,9 ha

3.22 a) mögl. Geschoßfl. für gewerbl. Nutzung = ca. 0,85 ha

b) zu erwartende Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung = ca. 0,75 ha

3.23 Anzahl der Einwohner

3.231 vorhanden ca. 120 EW

3.232 zu erwarten zusammen: ca. 50 EW ca. 170 EW
=====

3.233 a) Einwohnerdichte brutto= EW
Bruttobauland ca. 42,5
=====

b) Einwohnerdichte netto EW
Nettobauland 53,6
=====

3.24 Anzahl der Wohnungen

3.241 vorhanden 48 WE

3.241 geplant -- WE

3.242 geplant ca. 20 WE zus.: ca. 68 WE
=====

3.243 a) Wohnungsdichte brutto WE
Bruttobauland ca. 17

b) Wohnungsdichte netto WE
Nettobauland ca. 21,5

4. Kostenschätzungen:

4.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

4.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen

a) Peiner Landstraße	5.000,--	DM
b) Stichstraßen	87.000,--	DM
c) Kinderspielplatz	20.000,--	DM

4.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen

a)	4.000,--	DM
b)	6.000,--	DM
c)	-,--	DM

4.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung

a)	10.000,--	DM
b)	240.000,--	DM
c)	-,--	DM

4.14 Ausbau der Grünflächen:

a)	-,--	DM
b)	-,--	DM
c)	100.000,--	DM

4.15 Summe 4.11 bis 4.14

a)	19.000,--	DM
b)	333.000,--	DM
c)	120.000,--	DM
	52.900,--	

4.16 Von der Stadt zu tragende Kosten

Davon a) NKAG-Maßnahme, Anteil Stadt 40 %	7.600,--	DM
b + c) 10 % lt. Erschließungsbeitragsatzung	45.300,--	DM

4.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören: entfällt

4.3 Kanalbaukosten

4.311 Regenwasserkanal Ostseite	100.000,--	DM
4.312 Kanäle Stichstraßen	180.000,--	DM
4.32 Voraussichtlich einkommende einmalige Anschlußgebühren (4.312)	58.888,--	DM
4.33 Von der Stadt zu tragende Kosten	238.888,--	DM

4.4 Anlagen des Gemeinbedarf: entfällt

4.5 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtl. 282.900,-- DM verbleiben (4.16 u. 4.33)

- 4.6 Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für den Bau der Erschließungsanlage erfolgt im Vermögenshaushalt 1980.

Die erforderlichen Mittel für den Ausbau des Kinderspielfeldes werden in der mittelfristigen Finanzplanung 1980/1984 bereitgestellt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

5.1 Grenzregelung

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.

5.2 Umlegung - entfällt -

5.3 Enteignung

Enteignungen können erforderlich werden.

Hildesheim, den 22.10.1979

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Hildesheim, den 11.03.1980

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 12.11.1979 dieser Begründung zugestimmt.

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Reduktionsvermerk: 06.08.80

Dienststelle Stadt Hildesheim