

## B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115  
für das Gebiet Bockfeld/Süd - südlich der  
Hammersteinstraße und der Seebothstraße

---

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung:

Die von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 betroffenen Gebiete liegen zwischen der Hammersteinstraße/Seebothstraße und der Triftstraße und sind im Bebauungsplan als Wohngebiete ausgewiesen.

#### 1.2 Eigentumsverhältnisse:

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum zweier Trägergesellschaften, einer Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft, sowie einiger Privatpersonen.

#### 1.3 Erläuterung und Begründung der Planung:

Das Grundstück an der Hammersteinstraße war bisher ausgewiesen für eine bis zu 10-geschossige gestaffelte Hochhausbebauung. Aufgrund allgemein veränderter Wirtschaftslage und Wohnungsbaumarktlage hat die Grundstückseigentümerin die Änderung des Bebauungsplanes beantragt mit dem Ziel, an der Hammersteinstraße 2 Gebäude mit Altenwohnungen zu bauen und die übrige Grundstücksfläche für Einfamilienhäuser zu erschließen. Die beiden mehrgeschossigen Gebäude mit Altenwohnungen fügen sich in die einseitigen mehrgeschossigen Bebauung an der Hammersteinstraße städtebaulich ein. Die eingeschossigen Einfamilienhäuser begrenzen das Baugebiet nach Süd-Westen hin und bilden eine Übergangszone zu den angrenzenden unbebauten Grünflächen.

Ebenso hat die allgemeine Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt eine Trägergesellschaft veranlaßt, eine überarbeitete Konzeption für die Bebauung ihres Grundstückes an der Triftstraße Ecke Himmelsthürer Straße vorzulegen. Sie beantragt, anstatt der ursprünglich bis zu 14-geschossigen, gestaffelten Hochhausbebauung am Süd- und Westrand des Grundstückes nunmehr eine 4- und 6-geschossige terrassierte Bebauung auszuweisen, die das Grundstück umschließt und in der Mitte einen Wohnhof auf einer Tiefgarage bildet. Diese Konzeption hat gegenüber der ursprünglichen wesentliche Vorteile im Hinblick auf die Wohnqualität.

Um einen größeren Abstand zu den südlich gelegenen Wohngebäude zu erhalten, wurde die nördliche Baugrenze auf dem Ladengrundstück auf die Grundstücksgrenze verlegt und gleichzeitig eine entsprechende Baulast eingetragen.

Die Bebauung östlich der Himmelsthürer Straße ist wieder wie im noch rechtsverbindlichen Plan ausgewiesen; eine Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung ist nicht mehr vorgesehen.

### 1.32 Begründung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Rahmen der höchst zulässigen Werte des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Änderung an der Ecke Himmelsthürer Straße/Triftstraße besteht in der Verringerung der Zahl der Geschosse von maximal 14 auf maximal 6 unter Beibehaltung der Geschosflächenzahl von 1,2 und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA), da der von der Himmelsthürer Straße zu erwartende Lärmpegel höher als der zulässige Lärmpegel für das Reine Wohngebiet liegt; insbesondere lassen sich die Nachtwerte nicht einhalten.

Als Reines Wohngebiet bleibt das Gebiet südlich der Hammersteinstraße ausgewiesen, jedoch ist hier die ursprüngliche Ausweisung eines bis zu 10-geschossigen gestaffelten Wohngebäudes geändert zugunsten von zwei 5-geschossigen Gebäuden mit Altenwohnungen und eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern.

Der Erschließung der 5-geschossigen Altenwohnungen erfolgt ausschließlich von der Hammersteinstraße; dadurch werden die Wohnwege in der vorgesehenen Breite erhalten.

Wegen der schwierigen topografischen Verhältnisse im westlichen Bereich des Einfamilienhausgebietes wird eine Fläche für eine mögliche Aufschüttung festgesetzt.

Die Festsetzung für die vielgeschossige Bebauung an der Himmelsthürer Straße / Seebothstraße bleibt, wie bereits im rechtsverbindlichen Plan festgesetzt, auch in der Änderung aus städtebaulichen Gründen erhalten; auch hier wird wie an der Himmelsthürer Straße/Triftstraße ein Allgemeines Wohngebiet aus den gleichen Gründen festgesetzt.

### 1.33 Erschließung

Das Gebiet südlich der Hammersteinstraße wird von dieser aus erschlossen über befahrbare Fußwege. Reine Fußwege schließen im Westen und Osten das Gebiet an überörtliche Anlagen des Gemeindegebrauchs und Gemeinbedarfs an. Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl an der Hammersteinstraße außerhalb des Plangebietes schon in der ursprünglichen Planung vorgesehen und inzwischen gebaut, für insgesamt 20 WE und ca. 40 Altenwohnungen stehen ca. 10 öffentliche Parkplätze an der Hammersteinstraße zur Verfügung. Hinzukommen noch 6 öffentliche Parkplätze am Ende des Wendeplatzes.

An der äußeren Erschließung der beiden übrigen Gebiete ändert sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nichts. Für

den ruhenden Verkehr ist innerhalb des Wohnblocks an der Triftstraße zur Erzielung größerer Wohnruhe nur die Anlage einer Tiefgarage zulässig. Die öffentlichen Parkplätze sind hinreichend nachgewiesen. Insgesamt stehen beidseitig der Himmelsthürer Straße ca. 40 Parkplätze zur Verfügung.

Aus der als Anlage beigefügten Berechnung gemäß DIN 18005 (Entwurf 1976) geht hervor, daß der äquivalente Dauerschallpegel 59 dB(A) Tag und 51 dB(A) nachts beträgt. Er liegt damit um 9 dB(A) bzw. 16 dB(A) höher als die zulässige Planungsrichtpegel mit 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Daraus folgt, daß die Bebauung beidseitig der Himmelsthürer Straße nicht als Reines, sondern als Allgemeines Wohngebiet anzusehen ist.

Die Vergleichsrechnung mit der vorhergehenden Konzeption, die keine Bebauung an der Straße vorsah, sondern eine viergeschossige Randbebauung mit davorgelagertem Einstellplatz für ca. 100 PKW's zeigt, daß die Planungsrichtpegel sich nur unwesentlich um 1 dB(A) erhöhen. Beim Abwägen zwischen der einen und der anderen Konzeption ist jedoch der jetzt vorliegenden der Vorzug gegeben worden, da diese unwesentliche Erhöhung des Dauerschallpegels durch eine weitaus niedrigere Geschosßzahl hinsichtlich der städtebaulichen Qualität aufgefangen wird. Der sowohl bei der einen als bei der anderen Konzeption auftretende hohe Leistungspegel hat zur Folge, daß an der Himmelsthürer Straße ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen ist.

#### 1.34 Kinderspielplätze

Die nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 03.05.1974 erforderlichen Spielplätze für Kleinkindert sind auf den Grundstücken der Altenwohnungen und freistehenden Einfamilienhäuser nicht erforderlich. Für den Geschosßwohnungsbau sind sie von den jeweiligen Bauträgern nachzuweisen.

Spielplätze für Kinder sind für alle betroffenen Grundstücke in den westlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 115 festgesetzt. Zusätzlich ist beabsichtigt, einen Teil der östlich an der Seebothstraße liegenden Kleingärten zu einen Kinderspielplatz umzuwandeln; dazu ist jedoch eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 erforderlich. Damit ist den Erfordernissen des Nds. Kinderspielplatzgesetzes hinreichend Rechnung getragen. Zusätzlich ist im Kinderspielplatzleitplan vorgesehen, an der Seebothstraße nördlich des Friedhofes einen weiteren Kinderspielplatz auszubauen.

#### 1.35 Grünordnung

Besondere grünordnungsmäßige Belange sind aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen.

#### 1.36 Anlagen des Gemeinbedarfs

Neue Anlagen des Gemeinbedarfs sind bis auf die Ladenfläche südlich der Seebothstraße nicht ausgewiesen. Sie sind im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 in ausreichendem Maß und zumutbarer Entfernung vorgesehen und teilweise schon vorhanden. Das Plangebiet der Änderung ist im übrigen ein integrierter Bestandteil des gesamten Baugebietes Bockfeld.

## 2. Zahlenangaben

2.1	Größe des Gebietes ca.	6,36 ha
2.11	Bruttobauland ca.	9,96 ha
2.111	Nettobauland für den Gemeinbedarf	entfällt
2.112	übriges Nettobauland ca.	3,75 ha
2.2	Summe der Geschoßflächen	
2.21	der Wohnflächen ca.	26000 qm
2.22	der gewerblich genutzten Flächen	1200 qm
2.3	Baumasse	entfällt
2.4	Zahl der Wohnungen	
2.41	vorhanden ca.	20 WE
2.42	geplant ca.	170 WE
2.421	in Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern ca.	19 WE
2.422	in Mehrfamilienhäusern ca.	150 WE
2.423	in sonstigen Gebäuden, Alten- wohnungen ca.	42 WE
2.5	voraussichtliche Zahl der Einwohner ca.	690 WE
2.6	Verkehrsflächen	
2.61	geplante Straßen ca.	2150 qm

### Querschnitt (m) Länge (m)

2.611	Hauptverkehrsstraßen	-	-
2.612	Sammelstraßen	-	-
2.613	Anliegerstraßen	-	-
2.614	Wohnwege, befahrbar	6,0	360
2.615	Gehwege	3,0	35

2.7 Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung

In Form von Einzelgaragen und Stellplätzen ca.

45

in Gemeinschaftsstellplätzen und Garagen ca.

150

2.8 Grünflächen

2.81 Parkanlagen, Kinderspielplätze

entfällt

2.82 Sportanlagen, Kinderspielplätze

entfällt

2.83 Sportanlagen, Zelt- und Badeplätze

entfällt

2.84 Friedhöfe

entfällt

2.9 Sonstige Fläche

2.91 Aufschüttungsflächen

entfällt

2.92 Abgrabungsflächen

entfällt

Da die äußere Erschließung schon vorhanden ist, sind die weiteren Angaben über die Verkehrsflächen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 zu entnehmen.

### 3. Kostenschätzungen

#### 3.1 Erschließungsaufwand nach BBauG

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen 45.000,-- DM

3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen entfällt

3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung 220.000,-- DM

3.14 Ausbau der Grünflächen entfällt

3.15 Gesamtkosten 265.000,-- DM

3.16 von der Stadt zu tragende Kosten (10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung) 26.500,-- DM

#### 3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen entfällt

3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen entfällt

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

3.24 Ausbau der Grünflächen entfällt

3.25 Zuschüsse zu 3.21 - 3.24 entfällt

3.26 Kosten der Stadt aus 3.21 - 3.24 entfällt

#### 3.27 Kanalbau

3.271 Baukosten )

3.272 voraussichtliche einkommende Anschlußgebühren )

Gebührenhaushalt

2.723 von der Stadt zu tragende Kosten

Gebührenhaushalt

#### 3.28 Anlagen des Gemeinbedarfs

entfällt

#### 3.3 Kosten die der Stadt verbleiben

26.500,-- DM

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

4.1 Grenzregelung

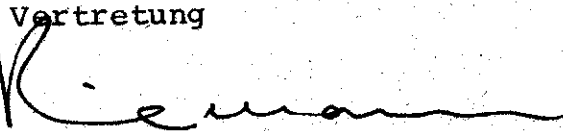
4.2 Umlegung

4.3 Enteignung

Bodenordnende Maßnahmen werden  
nicht erforderlich.

Hildesheim, den 29.09.1977

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'K. E. Mann', is written over the printed text 'In Vertretung'.



Lärm-Untersuchung an der Himmelsthürer Straße 2725 DTV

1. Belastungsermittlung gemäß DIN 18005 Entwurf April 1976

tagsüber :  $\frac{2725 \times 0,9}{16} = 153 \text{ KFZ/h}$

nachts:  $\frac{2725 \times 0,1}{8} = 35 \text{ KFZ/h}$

2. Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels gemäß Bild 1.  
Punkt 2.1.1. der DIN 18005 Blatt 1 Seite 2 Entwurf Mai 1971

tagsüber: für 153 KFZ/h = 54 dB(A)

Kein Zuschlag gemäß Anmerkung am Abschnitt 2, weil  
hier die Normalbedingungen gemäß Bild 1 vorliegen

Zuschlag am Abschnitt 3 infolge auf 20 m  
verkleinerten Abstand 1 dB(A)

Zuschlag durch Reflexion infolge beidseitiger  
offener Bebauung 4 dB(A)

Schallpegel tagsüber vor den Fenster 59 dB(A)  
=====

nachts für 34 KFZ/h = 46 dB(A)  
Zuschläge wie vor = 5 dB(A)

Schallpegel nachts vor den Fenstern 51 dB(A)  
=====

Der Parkplatz für 100 PKW erzeugt in 25 m Abstand einen  
äquivalenten Dauerschallpegel von 50 dB(A)

3. Gegenüberstellung zum v.G. westlich der Straße befindl.  
Parkplatz

von der Straße 54 dB(A)  
Zuschläge für vermind. Abstand 1 dB(A)  
am Parkplatzüberlagerung 3 dB(A)

(Tabelle 3 Abschnitt 4)

Schallpegel tagsüber vor den Fenster 58 dB(A)  
=====