

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 253 für das Gebiet zwischen  
Brehmestraße, Alfelder Straße, Ulmenweg und Joststraße

## 1. Allgemeines

## 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Das Gebiet liegt im südlichen Teil der Weststadt.

Die Grundstücke sind teils Wohngrundstücke, teils werden sie als Kleingärten genutzt.

## 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Wohngrundstücke sind teils Privateigentum, teils Eigentum der Johannisstiftung ebenso die Kleingärten im Inneren des Baublocks.

## 1.3 Begründung

## 1.3.1 Allgemeine Begründung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes:

- Für die Baugrundstücke: Ablösung des Baunutzungsplanes durch Festsetzungen nach BBauG.
- Für die Kleingärten: Festsetzung als Dauerkleingärten.
- Ausweisung eines erforderlichen Kinderspielplatzes für den Spielplatzbezirk 41.

## 1.3.2 Begründung der Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet ist als Wohngebiet, das in etwa dem WR nach BauNVO entspricht, festgesetzt. Allerdings ist die Wohnbebauung an der Alfelder Straße aus einer Verkehrsfrequenz von ca. 21.000 Kraftfahrzeugen in 24 Stunden erheblich belastet. Hier wäre zwar die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes angebracht, jedoch angesichts der vorhandenen Wohnnutzung nicht sinnvoll: Immerhin verfügt eine Bebauung im von der Straße abgewandten Innenbereich über die Ruhe eines Reinen Wohngebietes und sollte daher auch nicht geändert werden.

- Die Zahl der Geschosse wird unverändert gegenüber der vorhandenen Geschosßzahl festgesetzt; zur Änderung besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

- Für die Grund- und Geschößflächenzahlen werden die Maximalwerte des § 17 (1) BauNVO festgesetzt; sie können auf den durch vordere und hintere Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen verwirklicht werden; da die Baugrundstücke überwiegend sehr tief sind, verbleibt im Inneren eine ausreichende Grünzone, die den Wohnwert des Gebietes sichert.
- Entlang der Brehmestraße und des Ulmenweges herrscht offene Bauweise vor; da die Hausgruppe Brehmestraße/Alfelder Straße länger als 50 m ist und diese Häuserzeile wie eine Lärmschutzwand wirkt, wird hier die geschlossene Bauweise festgesetzt und damit die Festsetzungen des Baunutzungsplanes beibehalten.

Um den hinteren Grundstücksbereich des Wohngebietes an der Alfelder Straße mit Fahrzeugen erreichen zu können, ist in der öffentlichen Grünfläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hausgrundstücke Alfelder Straße 58 festgesetzt; über dieses Grundstück kann auch das südlich liegende Grundstück, Alfelder Str. 57, erreicht werden.

#### 1.3.3 Erschließung, Grünflächen

Die Erschließungsanlagen sind hergestellt, neue nicht erforderlich.

Dem von Anliegern sowohl der Brehmestraße als auch des Ulmenweges angeregten Wunsch, ihren rückwärtigen Grundstücksteil über einen über die Kleingartenanlage führenden Weg zusätzlich zu erschließen, kann nicht entsprochen werden, da die Kleingartenanlage als gewachsene Einheit nicht durch Flächenabgabe zur Befriedigung privater Interessen verkleinert werden soll und die vorhandenen Lauben in ihrer ungestörten Nutzung nicht eingeschränkt werden sollen. Angesichts der durch den Weg hervorgerufenen Beeinträchtigung der Kleingartenanlage und der zu erwartenden Benutzungszeit, ist die Inanspruchnahme nicht zu vertreten. Im übrigen könnte die gewünschte Zuwegung auch über die privaten Hausgrundstücke untereinander durch grundbuchliche Sicherungen geregelt werden. Eine öffentlich-rechtliche Regelung ist dazu jedoch städtebaulich nicht begründbar.

Die durch das Kleingartengebiet führenden Wege werden durch ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit dem öffentlichen Fußgängerverkehr gewidmet, um den Kinderspielplatz zu erreichen und einen Durchgang zur Alfelder Straße zu schaffen. Die erforderlichen Einstellplätze für die Dauerkleingartenanlage sind im Bereich der Joststraße in der Kleingartenanlage angeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Kinderspielplatzbezirk Nr. 41 der Stadt Hildesheim; in diesem Bezirk fehlen an der erforderlichen Kinderspielplatzfläche noch insgesamt 1.737 qm. Um das Defizit zu mindern, wird der bisherige private Kinderspielplatz der Kleingärtner als öffentlicher Kinderspielplatz mit ca. 1.177 qm Fläche festgesetzt. Damit ist der Spielplatzbedarf in dem Bezirk 41 bis auf ca. 560 qm gedeckt.

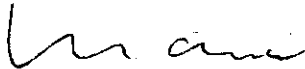
Die Kleingärten werden als Dauerkleingartenanlage festgesetzt; diese Anlage ist ein Teil einer größeren Kleingartenkolonie, die aus mehreren Einzelkolonien besteht.

2. Städtebauliche Werte (siehe Anlage 1).
3. Kosten (siehe Anlage 2).
4. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 16.07.1984

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 24.09.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 30.10.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 27.11.1984

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.07.1985 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.1985 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 20.09.1985 bis 21.10.1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG erneut öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 22.10.1985

Im Auftrage



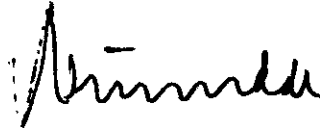
Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes  
Nr. 253 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 26.05.1986  
beschlossen.

Hildesheim, den 27.05.1986

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor



Anlage 1 der Begründung: 253  
2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

2.11 Gesamtfläche des Geltungsbereiches 2,2485 ha

2.111 Nicht dem Baugebiet un-  
mittelbar dienende Flächen --- ha

2.12 Bruttobauland 2,2485 ha  
=====

Fl. die zum Erschl.aufwand gehören

Straßen, Wege, Plätze	---	ha	
Öffentl. Parkplätze	---	ha	
Öffentl. Grünfl.	0,0214	ha	
Kinderspielflächen	0,1331	ha	
sonstige Flächen	---	ha	0,1545 ha

2.122 Fl. die nicht zum Erschl.aufwand  
gehören

Straßen, Wege, Plätze	---	ha	
überörtl. Grünfl.	---	ha	
Kleingärten	0,6815	ha	
Sportflächen	---	ha	
Lärmschutzeinricht.	---	ha	
sonstige Flächen	---	ha	0,6815 ha 0,8360 ha

2.13 Nettobauland 1.4125 ha  
=====

2.131 Davon Flächen für Gemeinbedarf ---- ha

2.132 Davon Flächen in den Baugebieten

WS		ha	
*) WR	1.4125	ha	
WA		ha	
MI		ha	
MD		ha	
MD		ha	
GE		ha	
GE gegl.		ha	
GI		ha	
SO		ha	
SW		ha	1.4225 ha

\*) 2-geschossig 0,4983  
3-geschossig 0,9142

## 2.2 Nutzung

2.21	a) mögliche Geschoßfl. der Wohnnutzung		1,3129	
	b) tatsächl. zu erwartende Geschoßfläche		---	
2.22	a) mögl. Geschoßfl. für gewerbl. Nutzung		---	
	b) zu erwartende Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung		---	
2.23	Anzahl der Einwohner			
2.231	vorhanden	EW	200	
2.232	zu erwarten	EW	---	EW
	zusammen:		=====	
2.233	a) Einwohnerdichte brutto = $\frac{EW}{\text{Bruttobau-land}}$		90	EW/ha
			=====	
	b) Einwohnerdichte netto = $\frac{EW}{\text{Nettobau-land}}$		175	EW/ha
			=====	
2.24	Anzahl der Wohnungen			
2.241	vorhanden	90 WE		
2.242	geplant	-- WE		
	zus.:		90 WE	
			=====	
2.243	a) Wohnungsdichte brutto = $\frac{WE}{\text{Bruttobau-land}}$		40	WE/ha
			=====	
	b) Wohnungsdichte netto = $\frac{WE}{\text{Nettobau-land}}$		78	WE/ha
			=====	

3. Kostenschätzungen: (§ 9 (8) BBauG):

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen  
(\$ 127 BBauG) 10.043,-- DM

3.12 Bau der Straßen, Wege, Plätze und  
Parkflächen einschließlich deren Ent-  
wässerung, (Anteil am Regenwasserkanal  
lt. Erschließungsbeitragssatzung)  
Beleuchtung und des Straßenbegleitgrüns --,-- DM

3.13 Ausbau der Grünflächen 40.000,-- DM

Kinderspielplätze und  
sonstige Grünflächen 40.000,-- DM

3.14 Summe 3.11 bis 3.13 50.043,-- DM

3.15 Von der Stadt zu tragende Kosten 5.004,-- DM  
10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung =====

3.2 Anlagen des Gemeinbedarfs --,-- DM

3.3 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich  
verbleiben (Summe 3.1 - 3.3) 5.004,-- DM  
=====

3.4 Finanzierung

3.41 Die Kosten gemäß Punkt 3.3

sollen in der mittelfristigen Investitionsplanung von  
1986 - 1990 erfaßt werden. Diese ist Anlage des Haushalts-  
planes 1986.

3.42 Die Kanalbaukosten werden durch Beitrag und Gebühren  
kostendeckend erstattet.