

Stadt Hildesheim

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 141

"Blauer Kamp"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt am Westhang des Galgenberges und wurde nach Aufgabe der dort ursprünglich vorhandenen Ziegelei nicht mehr genutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich je etwa zur Hälfte im Eigentum einer Gemeinnützigen Bauträgergesellschaft und eines privaten Bauträgers.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung

1.31 Allgemeine Begründung

Die ursprünglich im Plangebiet vorhandene Ziegelei war durch Produktions- und Verkehrsräusche ein wesentlicher Störfaktor für die angrenzenden Wohngebiete. Die Aufgabe der Ziegelei ermöglicht nun die Fläche der ehemaligen Produktionsstätte nördl. der Bromberger Straße als Wohngebiet auszuweisen und sie der vorhandenen benachbarten Bebauung einzuordnen. Die besonderen Vorzüge eines Wohngebietes an dieser Stelle sind gegeben durch die unmittelbare Nähe ausgedehnter Naherholungsgebiete und vorhandener Einrichtungen des Gemeindegebrauchs und des Gemeinbedarfs sowie die verkehrsgünstige Lage zur Innenstadt ohne die Nachteile besonderer Verkehrsbelästigung.

1.32 Begründung baulicher Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 festgesetzt. Als Reines Wohngebiet (WR) staffelt sich das Baugebiet von 2-geschossiger Reihenhausbauung im Westen bis zu 3- und 4-geschossigen Wohnblöcken im Osten und wird überhöht durch ein Punkthaus im Norden. Der Geländeversatz neben dem Punkthaus rechtfertigt städtebaulich die Höhe des Gebäudes mit 10 Geschossen, da dessen absolute Höhe der Höhe der Gebäude oberhalb des Geländeversatzes entspricht.

Die jeweils höhere Bebauung umschließt im Zentrum des Plangebietes Gruppen von Gartenhofhäusern. Da sie fremder Sicht entzogene Gartenhöfe erhalten, ist ihre Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl mit 0,6 festgesetzt gemäß § 17 (2) BauNVO.

Für den Geschoswohnungsbau ist im Bebauungsplan die Möglichkeit der Anwendung des § 21 a (2) u. (5) BauNVO festgesetzt, da für diese Gebäude zur Erzielung größerer Wohnruhe eine gemeinsame Gemeinschaftsgaragenfläche ausgewiesen wurde, auf der die erforderlichen Einstellplätze auch in Form von Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt werden können.

1.33 Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen von der Bromberger Straße aus durch ein Stichstraßensystem mit Wendeplätzen sowie Wohnwege. Die Wohnwege sind teilweise befahrbar soweit es die Versorgung und Entsorgung durch öffentliche Dienstleistungen, wie Müllabfuhr, Postzustellung und ähnliches erfordert. Sie dienen mit ihren platzartigen Aufweitungen dem Spiel und Kommunikationsbedürfnis der Anwohner.

Ein Fußweg im Westen des Plangebietes ist vorgesehen, um bei späteren Ausbau der Memeler Straße eine Fußwegverbindung des Baugebietes mit dem angrenzenden Wohngebiet über die Memeler Straße herstellen zu können.

Ca. 85 öffentliche Parkplätze sind jeweils an den Wendeplätzen und als Parkstreifen an den Stichstraßen vorgesehen. Die erforderlichen Einstellplätze werden in Form von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen auf privaten Grundstücken vorgesehen und liegen jeweils an den Erschließungsstraßen im zumutbaren Entfernungen von den Wohnungen. Ein Zu- und Abfahrtsverbot an allen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, soll verhindern, daß zusätzliche Einstellplätze auf den Grundstücken geschaffen werden, damit die Ruhe im Wohngebiet nicht unnötigerweise beeinträchtigt wird.

1.34 Kinderspielplätze

Die nach dem Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 3.5.1974 erforderlichen Spielplätze für Kleinkinder werden von dem Bauträger auf dem privaten Grundstück angelegt. Spielmöglichkeiten für Kinder sind in dem angrenzenden Waldgebiet und der umgestalteten ehemaligen Tonkuhle, die später als Freizeit- und Erholungsfläche ausgebaut werden soll, in mehr als

ausreichendem Maße gegeben.

1.35 Grünordnung

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden vom Gartenamt der Stadt Hildesheim begutachtet und die erhaltungswürdigen eingemessen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Ebenso wurde eine Bindung an Bepflanzung für die Böschungsflächen an der Nord- und Ostseite des Plangebietes ausgewiesen, da diese das überkommene Ortsbild bestimmen. Außerdem ist ein Baumpflanzgebot für die Parkstreifen entlang der öffentlichen Straßen festgesetzt, so daß die grünordnungsmäßigen Belange ausreichend berücksichtigt wurden und die Aufstellung eines separaten Grünordnungsplanes sich erübrigt.

1.4 Anlagen des Gemeinbedarfs

Anlagen des Gemeinbedarfs sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Sie sind im angrenzenden Wohngebiet in ausreichendem Maß und zumutbarer Entfernung vorhanden. Das Plangebiet ist als integriertes Wohngebiet anzusehen.

2. Zahlenangaben:

2.1	Größe des Gebietes	ca.	3,8993	ha
2.11	Bruttobauland	ca.	3,6593	ha
2.111	Nettobauland für den Gemeinbedarf			entfällt
2.112	übriges Nettobau- land	ca.	3,0373	ha
2.2	Summe der Geschoßflächen			
2.21	der Wohnflächen	ca.	21.500	qm
2.22	der gewerblich genutzten Flächen			entfällt
2.3	Baumasse	ca.	88.500	cbm
2.4	Zahl der Wohnungen		190	WE
2.41	vorhanden		---	
2.42	geplant	ca.	190	WE
2.421	in Einzel-, Doppel-bzw. Reihenhäusern	ca.	50	WE
2.422	in Mehrfamilien- häusern	ca.	140	WE
2.423	in sonstigen Gebäuden		---	
2.5	voraussichtliche Zahl der Ein- wohner	ca.	620	E
2.6	Verkehrsflächen			
2.61	geplante Straßen	ca.	6.220	qm
		<u>Querschnitt (m)</u>	<u>Länge (m)</u>	
2.611	Hauptverkehrsstr.	---	---	
2.612	Sammelstraßen	---	---	
2.613	Anliegerstraßen	ca. 13,00 m	165,00 m	
2.614	Wohnwege	5,50	210,00 m	
2.615	Gehwege	3,0 + 15,0	90,00 m	

2.62	vorhandene Straßen	ca.	2.400 qm
2.63	Öffentliche Parkfläche		
	Zahl der Parkplätze	ca.	85 P
	Fläche	ca.	1.200 qm
2.7	Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung		
	Die erforderlichen ca. 190 Stellplätze werden in Gemeinschaftsgaragen und auf Gemeinschaftsstellplätzen nachgewiesen.		
2.8	Grünflächen		
	2.81 Parkanlagen, Kinderspielplätze	entfällt	
	2.82 Kleingärten	entfällt	
	2.83 Sportanlagen, Zelt- und Badeplätze	entfällt	
	2.84 Friedhöfe	entfällt	
2.9	Sonstige Flächen		
	2.91 Aufschüttungsflächen	entfällt	
	2.92 Abgrabungsflächen	entfällt	

3. Kostenschätzungen

3.1 Erschließungsaufwand nach BBauG

3.11 Grunderwerb und Freilegung
der Flächen ca. 311.000,-- DM

3.12 Wert der von der Stadt aus
ihrem Vermögen bereitzu-
stellenden Flächen entfällt

3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze
und Parkflächen einschl.
deren Entwässerung und Be-
leuchtung ca. 610.000,-- DM

3.14 Ausbau der Grünflächen entfällt

3.15 Gesamtkosten 921.000,-- DM

3.16 von der Stadt zu tragende
Kosten (10 % lt. Er-
schließungsbeitragssatzung) 92.100,-- DM

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungs- aufwand gehören.

3.21 Grunderwerb und Freilegung
der Flächen entfällt

3.22 Wert der von der Stadt aus
ihrem Vermögen bereitzu-
stellenden Flächen entfällt

3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze
und Parkflächen einschl.
deren Entwässerung und Be-
leuchtung 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 voraussichtlich einkommende) Gebührenhaushalt
Anschlußgebühren)

3.273 von der Stadt zu tragen-) Gebührenhaushalt
de Kosten)

3.28 Anlagen des Gemeinbedarfs entfällt

3.3 Kosten, die der Stadt verbleiben 92.100,-- DM

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

4.1 Grenzregelung)

4.2 Umlegung) Bodenordnende Maßnahmen werden
 nicht erforderlich.

4.3 Enteignung.)

H.V.
