

B e g r ü n d u n g 2X

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124
für das Gebiet zwischen Wildgatter und Ge-
werbegebiet Rex-Brauns-Straße sowie zur 1.
Änderung des Bebauungsplanes 123 für das Ge-
biet Rex-Brauns-Straße

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung:

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 sowie das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 123 liegen am Südrand des Ortsteiles Ochtersum am Osthang des Steinberges und bilden den Abschluß der baulichen Entwicklung dieses Stadtteiles. Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 wurden bis auf den Bereich der ehemaligen Tonkuhle landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 sind gewerblich genutzte Grundstücke.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die o.a. Flächen im Bebauungsplan Nr. 124 sind städt. Eigentum, die Flächen im Bebauungsplan Nr. 123 Privateigentum.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung

1.31 Allgemeine Begründung

Nachdem der Tonabbau auf dem Gelände der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 124 zum Erliegen gekommen war, besteht für die z.Zt. gültige Festsetzung einer Tonabbaufläche keine Notwendigkeit. Es besteht für den Vorschlag einer späteren Nutzung als Sport- und Spielfläche kein Bedarf, da dieser an anderer Stelle hinreichend gedeckt ist (Innersteau). Die hervorragende landschaftliche Lage einerseits und die unmittelbare Erschließungsmöglichkeit führte zu den Überlegungen, ein Wohngebiet zu planen. Ein Wohngebiet an dieser Stelle hat jedoch zwangsläufig eine Änderung der Nutzung des östl. angrenzenden Gewerbegebietes zur Folge, hier insofern, als für das Gewerbegebiet der sonst zulässige Emissionsrichtpegel zur Nachtzeit von 50 db (A) auf 40 db (A) herabgesetzt wird.

1.32 Begründung der einzelnen Festsetzungen

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der im Bebauungsplan Nr. 124 gelegenen Flächen wird ein reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise westlich der Erschließungsstraße, östlich der Erschließungsstraße mit Rücksicht auf das vorhandene Gewerbegebiet ein allgemeines Wohngebiet, ebenfalls in eingeschossiger offener Bauweise, und jeweils mit Grundflächenzahlen von 0,4 und Geschößflächenzahlen von 0,5 festgesetzt.

b) Sonstige Festsetzungen

Um zu einer gegliederten Straßenfront entlang der befahrbaren Wohnwege zu gelangen, wird festgesetzt, daß Gebäudeteile bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge die an den Wohnwegen ausgewiesenen Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

Ein Abwägen der allgemeinen Zielsetzung des Bebauungsplanes mit den Wünschen und Anregungen der zukünftigen Bewohner des Gebietes wurde zugunsten der letzten entschieden; die bislang als reine Fußwege konzipierten Wohnwege werden zu befahrbaren Wohnwegen ausgebaut und die privaten Einstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Die Müllabfuhr wird jedoch -wie bislang- am Beginn des Wohnweges stattfinden.

Zu einer landschaftsangepaßten Begrünung wurde festgesetzt, daß sowohl auf den Privatgrundstücken als auch auf der öffentlichen Haupterschließungsstraße heimische Laubbäume gepflanzt werden müssen.

Da die Naturschutzstelle und der Regierungspräsident für den unmittelbaren Tonkuhlenbereich die Festsetzung eines "Biotopenschutzgebietes" gefordert haben, um den hier noch vorhandenen, im Aussterben begriffenen Gelbbauchunken einen Lebensraum zu erhalten, wurde eine entsprechende Fläche festgesetzt. Der Kinderspielplatz, der zunächst auf dem Tonkuhlengelände vorgesehen war, dann wegen der Einrichtung eines Biotopenschutzgebietes auf die Ostseite der Erschließungsstraße verlegt wurde, wird nunmehr in der norstwestlichen Ecke des B-Planes 123 ausgewiesen. Er entspricht in seiner Lage und Größe den Anforderungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze vom 06.02.1973 wie auch dem Entwurf zum Spielplatzleitplan der Stadt Hildesheim. Spielmöglichkeiten für Jugendliche sind darüberhinaus in zumutbarer Entfernung vorgesehen in Ochtersum am Burghof.

c) Ausweisungen des Gewerbegebietes im B-Plan 123

Die Ausweisung des Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum GE-Gebiet im Bebauungsplan 123 hat zur Folge, daß in dem GE-Gebiet Nutzungsbeschränkungen hingenommen werden müssen. Da nach den Immissionsrichtlinien die Pegeldifferenz zweier unterschiedlicher Baugebiete nur 5 db (A) betragen darf und für das allgemeine Wohngebiet ein Immissionsrichtwert von 55 db A

tagsüber und 40 db (A) nachts zulässig ist, wurde in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt für das Gewerbegebiet die folgenden Richtwerte festgesetzt: 60 db (A) tags und 40 db (A) nachts zulässig. Darüber hinaus wird zwischen der Grenze des Gewerbegebietes und dem Wohngebiet ein ca. 2 m hoher Lärmschutzwall angeordnet, der die unmittelbar westl. gelegenen Wohngrundstücke vor evtl. Immissionen abschirmen wird.

1.33 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine von Norden nach Süden, entlang des Hanges verlaufende Straße, von der Wohnwege in östl. und westl. Richtung abgehen und in einem kleinen Wendeplatz enden.

Die Länge der Wohnwege beträgt maximal ca. 70 m. Jeweils am Beginn des Wohnweges sind die Flächen für die Müllbeseitigung. Für den öffentlich ruhenden Verkehr sind entlang der Erschließungsstraße Längsparkstreifen vorgesehen; die privaten Einstellplätze befinden sich auf dem Grundstück

Das Siedlungsgebiet durchqueren in Nord-Süd-Richtung jeweils am Ost- und Westrand Fußwege, die einen Teil großräumiger Fußwegverbindungen zwischen Stadt und dem Wildgatter bilden. Weiterhin ist ein Fußweg in Ost-West-Richtung angeordnet, der das Gewerbegebiet durchquert und an der Bushaltestelle an der Rex-Brauns-Straße endet.

2. Zahlenangaben

| | |
|---|------------|
| 2.1 Größe des Gebietes | 7.0045 ha |
| 2.11 Bruttobauland | 4.2152 ha |
| 2.111 Nettobauland für den Gemeinbedarf | - |
| 2.112 übriges Nettobauland | 3.2941 ha |
| 2.2 Summe der möglichen Geschoßflächen | |
| 2.21 der Wohnflächen (Nettobauland x 0,5) | 16.000 qm |
| 2.22 der gewerblich genutzten Flächen | - |
| 2.3 Baumasse | |
| 2.4 Zahl der Wohnungen | - |
| 2.41 vorhanden | 50 WE |
| 2.42 geplant | |
| 2.421 in Einzel-, Doppel-, bzw. Reihenhäusern | 50 WE |
| 2.422 in Mehrfamilienhäusern | - |
| 2.423 in sonstigen | - |
| 2.5 voraussichtliche Zahl der Einwohner | ca. 170 EW |
| 2.6 Verkehrsflächen | |
| 2.61 geplante Straßen | |

| | <u>Querschnitt (m)</u> | <u>Länge (m)</u> |
|--|------------------------|------------------|
| 2.611 Anliegerstraße | 10,5 | ca. 400 |
| 2.612 Wohnwege | 5,0 | ca. 835 |
| 2.62 vorhandene Straßen | - | - |
| 2.63 öffentliche Parkfläche | | |
| Zahl der Parkplätze | ca. 30 | |
| Fläche | - | |
| 2.7 Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung | 50 EP in Einzelgaragen | |
| 2.8 Grünflächen | | |
| 2.81 Parkanlagen, Kinderspielplätze, Lärmschutzwall Biotopenschutzgebiet | 27.893 qm | |
| 2.9 Sonstige Flächen | | |
| 2.91 Aufschüttungsflächen | 5.100 qm | |
| 2.92 Ausgrabungsflächen | - | |
| <u>3. Kostenschätzungen</u> | | |
| 3.1 Erschließungsaufwand nach BBauG | | 19.000,-- DM |
| 3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen | | |
| 3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen | | 185.000,-- DM |
| 3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung | | 1.080.000,-- DM |
| 3.14 Ausbau der Grünflächen | | 106.625,-- DM |
| 3.15 Gesamtkosten | | 1.390.625,-- DM |
| 3.16 von der Stadt zu tragende Kosten (10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung) | | 139.062,-- DM |
| 3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören | | |
| 3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen | | |
| 3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen | | 474.900,-- DM |
| 3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung | | entfällt |
| 3.24 Ausbau der Grünflächen | | 127.290,-- DM |
| 3.25 Zuschüsse zu 3.21 - 3.24 | | 14.560,-- DM |
| 3.26 Kosten der Stadt, aus 3.21 - 3.24 | | 587.692,-- DM |
| 3.27 Kanalbau | | |
| 3.271 Baukosten | | entfällt |
| 3.272 voraussichtlich einkommende einmalige Anschlußgebühren | | entfällt |

| | |
|--|---------------|
| 3.273 von der Stadt zu tragende Kosten | entfällt |
| 3.28 Anlagen des Gemeinbedarfs | entfällt |
| 3.3 Kosten, die der Stadt verbleiben | 726.692,-- DM |

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

| | |
|-------------------|-----------|
| 4.1 Grenzregelung | |
| 4.2 Umlegung | entfallen |
| 4.3 Enteignung | |

Hildesheim, den 3. September 1975
Der Stadtdirektor

i.V.
[Handwritten signature]

Rechtsverbindlich: 20.12.76

Stenographische Stadt Hildesheim