



### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 228 für das Gebiet nördlich  
der Hildebrandstraße in Drispensstedt

#### 1. Allgemeines

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

Der Planbereich liegt in Drispensstedt zwischen der Hildebrandstraße und dem Wasserlauf "Unsinnbach" und schließt östlich an die bestehende bebaute Ortslage an. Die Ostgrenze des Bebauungsplanes ist ca. 150 m von der Bundesautobahn A 7 entfernt.  
Die gesamte Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

##### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche befindet sich im Privatbesitz.

##### 1.3 Erläuterung und Begründung der Planung

###### 1.3.1 Allgemeines, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bereits im Jahre 1979 wurde für dieses Gelände die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Es wurde jedoch bald ersichtlich, daß für die vorgesehene Ausweisung von Wohnbaugebiet in dieser Größenordnung an dieser Stelle kein Bedarf bestand. Anlaß für den seinerzeitigen Aufstellungsbeschuß war die Planung von Wohnungen für die britischen Streitkräfte. Für diese Nutzung ist zur Zeit keine Realisierung absehbar, so daß das Gebiet anders genutzt werden kann.

Die Berücksichtigung der vorhandenen räumlichen Lage erfordert es, die Nutzung dieser autobahnnahen Flächen so zu gliedern, daß die vorhandenen Lärmimmissionen durch ein belastbares Gebiet aufgefangen und gemindert werden. Daher ist vorgesehen, zwischen Autobahn und Mischgebiet Werkstätten anzusiedeln für Branchen, die selbst keinen Lärm emittieren und damit im Mischgebiet sowie in vorhandenen Wohngebieten keine zusätzlichen Belästigungen verursachen.

Den unmittelbaren Anlaß, die Planung für dieses Gelände erneut aufzunehmen, gibt der Verein "Lebenshilfe für geistig Behinderte", der dringend Flächen für die Errichtung von Behindertenwerkstätten benötigt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche, die etwa dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs entspricht, als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aus dieser städtebaulichen Zielvorstellung ist der Bebauungsplan entwickelt; in seinem Geltungsbereich können sowohl Wohnungen als auch Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die in den in § 6 BauNVO gegebenen Rahmen hineinpassen; das bedeutet, daß hier nur Gewerbebetriebe, die "das Wohnen nicht wesentlich stören", zulässig sind.

Deshalb ist die gesamte Baufläche in drei Bereiche gegliedert: Im westlichen Bereich des Mischgebietes ist Wohnen nur im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben mit Rücksicht auf westlich anschließende gewerbliche Nutzung (Speditionen) zulässig, östlich anschließend folgt das Mischgebiet ohne Einschränkung. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem (von seinem Störgrad her) nur Betriebe zulässig sind, die in einem Mischgebiet zulässig wären. Die vorgenannte Anordnung von Nutzungen wahrt den Gebietscharakter der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M).

Die ermittelten Lärmimmissionswerte für diesen Bereich ermöglichen die Festsetzung eines Mischgebietes, in dem Wohnen zulässig ist. Der Lärm infolge der Autobahnnähe sowie von benachbarten Gewerbebetrieben ausgehend ist nicht so groß, daß ein Planungsmißstand entstehen kann.

An der Ostseite des Gewerbegebietes schließt sich eine private Grünfläche für die Aufnahme von Sport- und Spielplätzen sowie Flächen zur gärtnerischen Nutzung für das Behindertenwerkstattgebäude an.

Das Maß der baulichen Nutzung wird der jeweiligen Geschößzahl gemäß § 17 BauNVO zugeordnet.

Im eingeschossigen Bereich beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,5, im zweigeschossigen Bereich die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,8.

Für beide Bereiche ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit bleibt der Gebietscharakter der bestehenden Bebauung erhalten.

## 2.2 Erschließung

Haupterschließungsstraße für beide Gebiete ist die Hildebrandstraße, die im Süden des Planbereichs unmittelbar angrenzt. Die Gewerbefläche der Behindertenwerkstätte wird direkt an diese Straße angeschlossen, das Mischgebiet enthält zwei öffentliche Straßen, die von der Hildebrandstraße aus in nördliche Richtung verlaufen und am Ende durch eine Querverbindung abgeschlossen werden.

Am Nordrand der Bebauung verläuft am Rand der öffentlichen Grünfläche der Regenwassersammler für das gesamte Baugebiet. Im Bereich der Leitungstrasse wird nur Rasen eingesät, damit die Leitung nicht durch Wurzeln gefährdet werden kann.

## 2.3 Grünflächen und Kinderspielplätze

Die festgesetzte öffentliche Parkanlage ist Teil eines geplanten bebauungsplanübergreifenden Grünzuges, der den Verlauf des Unsinnbaches begleitet. Die Breite ergibt sich aus der topographischen Situation, die Bachniederung liegt so tief, daß hier eine Grundstücksentwässerung ohne mechanische Hilfe nicht möglich wäre.

Ein Kinderspielplatz für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren ist hier nicht erforderlich; dieser ist im Bebauungsplan Nr. 165 rechtsverbindlich festgesetzt und über eine maximale Entfernung von 350 m zu erreichen; damit sind die Forderungen des Nieders. Gesetzes über Kinderspielplätze erfüllt; auch der Flächenbedarf entspricht den Forderungen dieses Gesetzes.

## 2.4 Begründung des Maßes der baulichen Nutzung

Im Norden des Planbereiches wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche mit einer mittleren Tiefe von ca. 55 m als öffentliche Parkanlage festgesetzt. In dieser öffentlichen Grünfläche soll später ein bachbegleitender Uferweg angelegt werden, der den Unsinnbach bis zur Brücke nördlich des Drispensedter Friedhofes begleitet.

## 2.5 Immissionsschutz

Um Lärmimmissionen im zukünftigen Mischgebiet abschätzen zu können, erfolgt eine Lärmimmissionsberechnung gemäß DIN 18005 - Vornorm Mai 1971 -.

Beeinflussende Lärmquellen sind die BAB A 7 in ca. 300 m Abstand nordöstlich des Gebietes und das eingeschränkte Gewerbegebiet unmittelbar östlich angrenzend.

Da beide Lärmquellen aus annähernd gleicher Richtung wirken, werden die Einflüsse addiert, weitere Lärmquellen bleiben unberücksichtigt, weil westlich oder südlich gelegene Lärmquellen bei Windlagen aus östlichen Richtungen nur sehr abgeschwächt wirken und nicht dominieren.

Auf der Autobahn beträgt die maximale Verkehrsbelastung ca. 38.150 Kfz pro Tag, die Tagstundenbelastung beträgt  $0,9 \times \text{dtv}/16 = 2.146$  Kfz, nachts  $0,1 \times \text{dtv}/8 = 477$  Kfz.

- \*) ~~Im Gewerbegebiet wird die Schallemission je qm Grundstück begrenzt auf tags 55 dB(A)/qm und nachts 40 dB(A)/qm. Die vorgenannten Werte sind die Mittelwerte für den A-bewerteten Schalleistungspegel.~~

Wie der beigefügten Berechnung zu entnehmen ist, werden die Planungsrichtpegel für Mischgebiete nicht wesentlich überschritten. Die Ausweisung eines Mischgebietes ist daher gerechtfertigt.

- \*) Gestrichen gem. der Auflage in der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Hannover vom 23.07.1987  
Az.: 309.7-21102.2-54/11/87

Der Planungsrichtpegel Nachtwert kann jedoch infolge der Autobahnnähe nicht eingehalten werden und wird "rechnerisch prognostiziert" geringfügig überschritten. Dieses ist städtebaulich vertretbar, weil die Überschreitung relativ gering ist. In der Erläuterung zum Planungsrichtpegel führt die DIN 18005 Vornorm aus: "Die Planungsrichtpegel lassen sich nahe Verkehrswege und an der Grenze zu Gebieten mit höheren Planungsrichtpegeln nicht immer einhalten. Überschreitungen um mehr als 10 dB(A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden."

Die Überschreitung der Nachtwerte verstößt wohl auch nicht gegen Prinzipien zur Sicherung guter Wohnqualität, weil davon ausgegangen werden kann, daß zur Nachtzeit bestimmte Wohnfreiflächen, wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien usw., nicht so schutzbedürftig sind wie tagsüber, wenn sich hier Menschen aufhalten.

Weitere Informationen sind der Anlage 3 zu entnehmen.

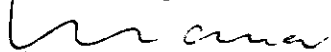
3. Zahlenangaben (sh. Anlage 1)
4. Kostenschätzungen und Finanzierungen (sh. Anlage 2)
5. Bodenordnende und sonstige Maßnahme

Vorgenannte Maßnahmen werden nicht erforderlich, weil die Stadt Hildesheim zum Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplanes Eigentümer der öffentlichen Grünflächen sein wird.

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 27.01.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 09.04.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 18.04.1986


Im Auftrage



Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 15.08.1986

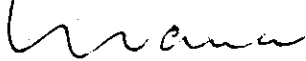
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 01.09.1986 die erneute öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 06.11.1986 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 17.11.1986 bis 16.12.1986 gem. § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 17.12.1986

Im Auftrage



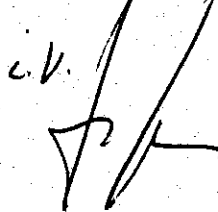
Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 228 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 23.02.1987 beschlossen.

Hildesheim, den 24.02.1987

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor



# Anlage 1 der Begründung zum B.-Plan 228

## 2. Zahlenangaben

### 2.1 Flächen

2.11 Gesamtfläche des Geltungsbereiches 4,5946 ha

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

2.12 Bruttobauland 4,594 ha  
=====

Fl. die zum Erschl.aufwand gehören

Straßen, Wege, Plätze	0,187	ha		
öffentl. Parkplätze	0,035	ha		
öffentl. Grünfl.	1,080	ha		
Kinderspielplätze	---	ha		
sonstige Flächen	---	ha	1,302	ha

2.122 Fl. die nicht zum Erschl.aufwand  
gehören

Straßen, Wege, Plätze	---	ha		
überörtl. Grünfl.	0,7348	ha		
Kleingärten	---	ha		
Sportflächen	---	ha		
Lärmschutzeinricht.	---	ha		
sonstige Flächen (Gräben, Feldweg)	0,383			
private Grünfläche	0,30	ha	0,683	ha
				1,985 ha

2.13 Nettobauland 1,985 ha  
=====

2.131 Davon Flächen für Gemeinbedarf --- ha

2.132 Davon Flächen in den Baugebieten

WS		ha		
WR		ha		
WA		ha		
MI	0,922	ha		
MD		ha		
MD		ha		
GE		ha		
GE gegl.	1,417	ha		
GI		ha		
SO		ha		
SW		ha		
MI gegl.	0,27	ha	2,609	ha

## 2.2 Nutzung

2.21 a) mögliche Geschoßfl. für Wohnnutzung 1,4133

b) tatsächl. zu erwartende Geschoßfläche 1,4133

2.22 a) mögl. Geschoßfl. für gewerbl. Nutzung 0,6606

b) zu erwartende Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung 0,6606

2.23 Anzahl der Einwohner

2.231 vorhanden --- EW

2.232 zu erwarten ca. 350 EW 350 EW  
zusammen: =====

2.233 a) Einwohnerdichte brutto =  $\frac{EW}{\text{Bruttobau-land}}$  80 EW/ha  
=====

b) Einwohnerdichte netto =  $\frac{EW}{\text{Nettobau-land}}$  80 EW/ha  
=====

2.24 Anzahl der Wohnungen

2.241 vorhanden --- WE

2.242 geplant ca. 60 WE  
zus.: 60 WE  
=====

2.243 a) Wohnungsdichte brutto =  $\frac{WE}{\text{Bruttobau-land}}$  42 WE/ha  
=====

b) Wohnungsdichte netto =  $\frac{WE}{\text{Nettobau-land}}$  42 WE/ha  
=====

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

## 3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen (§ 127 BBauG) 2.500 m <sup>2</sup>	125.000,-- DM
3.12 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschließlich deren Ent- wässerung, (Anteil am Regenwasserkanal lt. Erschließungsbeitragssatzung)	450.000,-- DM
Beleuchtung und des Straßenbegleitgrüns	420.000,-- DM
3.13 Ausbau der Grünflächen	DM
Kinderspielplätze	DM
Sonstige Grünfläche	DM
3.14 Summe 3.11 bis 3.13	995.000,-- DM
3.15 Von der Stadt zu tragende Kosten 10 % lt. Erschließungsbeitrags- satzung	99.500,-- DM =====

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen 12.000 m <sup>2</sup>	480.000,-- DM
3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen	DM
3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park- flächen einschließlich deren Entwässerung und Beleuchtung	DM
3.24 Ausbau der Grünflächen	130.000,-- DM
3.25 Summe 3.21 bis 3.24	610.000,-- DM
3.26 Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24 auf der Grundlage des Gesetzes	DM
3.27 Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.24 verbleiben	610.000,-- DM =====
Kosten werden voraussichtlich nicht alsbald entstehen, weil der Ausbauzeitpunkt noch nicht bekannt ist.	

## 3.3 Anlagen des Gemeinbedarfs

DM



Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 228

Blatt 2

3.4 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich  
verbleiben (Summe 3.1 - 3.4) 709.500,-- DM  
=====

3.5 Finanzierung

3.51 Die Kosten gemäß Punkt 3.1

sind in der mittelfristigen Investitionsplanung von  
1987 - 1989 erfaßt. Diese wird Anlage des Haushalts-  
planes 1988.

3.52 Die Kanalbaukosten werden durch Beitrag und Gebühren  
kostendeckend erstattet.

3.53 Die Finanzierung der Kosten gemäß Punkt 3.27 ist für  
später vorgesehen.

Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 228  
Drispfenstedt Hildebrandstraße

Immissionsermittlung

Lärmquellen 1. Bundesautobahn DTV 38150 Kfz/24 h  
2. Gewerbegebiet gegliedert

Zu 1.:

tags:	$0,9 \times 32000 : 16 = 2146$ Kfz/h	66 dB(A)	Bild 1
nachts:	$0,1 \times 32000 : 8 = 477$ Kfz/h	58 dB(A)	DIN 18005

Zuschläge:	30 % Lkw Anteil	3 dB(A)	
	Betonfahrbahn	3 dB(A)	10 dB(A)
	Autobahnzuschl.	4 dB(A)	

Minderung:

Schallpegelabnahme durch freie Schallausbreitung			
für etwa 270 m		11 dB(A)	
durch Schattenbildung 23°		12 dB(A)	23 dB(A)

Immissionswerte:

tags:	$66 + 10 - 22 = 53$ dB(A)
nachts:	$58 + 10 - 23 = 45$ dB(A)

Zu 2.:

Immissionswerte:	tags:	51	dB(A)
	nachts:	35,8	dB(A)

Überlagerte Werte im MI-Gebiet (60/45)

tags:	55,1	dB(A)
nachts:	45,5	dB(A)

Fazit: Die Höhe der Lärmbelastung gestattet die Ausweisung eines Gebietes, in dem Wohnen zulässig ist.  
(Richtpegel im MI-Gebiet = 60/45 dB(A) Tagwert/Nachtwert)

Zusammenfassung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zum

Immissionspegel  $L = 10 \lg \left( \frac{n}{10^H} \right)$ ,  $H=0,1L_{WAF} - 0,8 - 21 \lg S_m + 1 \lg F - 0,1 L_z$  bei  $r = 200 \text{ m} (=a)$

$H=1$   $H=0,1L_{WAF} + 1,5 - 31 \lg S_m + 1 \lg F - 0,1 L_z$  bei  $r = 200 \text{ m} (=b)$

Fläche Nr.	r	$S_m$ , m	F, $m^2$	$0,1L_{WAF}$ a.T./n.	-0,8 +1,5	-21lgSm -31lgSm	+1lgF	-0,1 $L_z$	$10^H$ a.T./n. a.T./na.
			$15^2$						
1	a	40	225	5,5/4,0	-0,8	-3,20	+2,35	---	3,85/2,35
2	a	37,5	225	5,5/4,0	-0,8	-3,15	+2,35	---	3,90/2,40
3	a	41,5	225	5,5/4,0	-0,8	-3,24	+2,35	---	3,81/2,31
4	a	50	225	5,5/4,0	-0,8	-3,40	+2,35	---	3,65/2,05
5	a	55	225	5,5/4,0	-0,8	-3,48	+2,35	---	3,57/2,07
6	a	52,5	225	5,5/4,0	-0,8	-3,44	+2,35	---	3,61/2,01
7	a	56	225	5,5/4,0	-0,8	-3,50	+2,35	---	3,55/2,05
8	a	62,5	225	5,5/4,0	-0,8	-3,59	+2,35	---	3,46/1,96
9	a	71,5	900	5,5/4,0	-0,8	-3,71	+2,95	---	3,94/2,44
10	a	96	900	5,5/4,0	-0,8	-3,96	+2,95	---	3,69/2,09
11	a	120	660	5,5/4,0	-0,8	-4,16	+2,82	---	3,36/1,86
12	a	77	900	5,5/4,0	-0,8	-3,77	+2,95	-0,3	3,58/2,08
13	a	80	900	5,5/4,0	-0,8	-3,81	+2,95	-0,3	3,54/2,09
14	a	96	900	5,5/4,0	-0,8	-3,96	+2,95	-0,3	3,39/1,89
15	a	116	900	5,5/4,0	-0,8	-4,13	+2,95	-0,3	3,32/1,72
16	a	136	540	5,5/4,0	-0,8	-4,27	+2,73	-0,3	2,86/1,36
17	a	114	1600	5,5/4,0	-0,8	-4,11	+3,20	-0,3	4,49/2,91
18	a	122	1600	5,5/4,0	-0,8	-4,17	+3,20	-0,3	4,43/2,93
19	a	147	2000	5,5/4,0	-0,8	-4,33	+3,30	-0,3	3,37/1,87

Am Immissionsort im MI-Gebiet 51/35,8 dB(A) gemäß Skizze  
(Tagwert/Nachtwert)

## Blatt 3

