

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 248 für das Gebiet zwischen Wiesenstraße/südliche Grenze der Grundstücke an der Hostmannstraße/Eisenbahnlinie nach Goslar und der Beuke (Bach) und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 A im Bereich zwischen Mellingerstr. 21 und 28

1. Lage des Gebietes, bisherige Nutzung der Grundstücke und Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 248 liegt in der südlichen Südstadt zwischen Lönsbruch/Wiesenstraße und der Bahnlinie nach Goslar. Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 A liegt am südlichen Ende dieses Bebauungsplanes im Bereich zwischen Marienburger Straße und der Bahnlinie nach Goslar an der Mellingerstraße. Die Grundstücke werden als Gärten genutzt; auf dem Grundstück an der Beuke 10 steht das städtische Forsthaus. Entlang der Beuke besteht eine öffentliche Grünanlage.

Die Grundstücke gehören privaten Eigentümern und der Stadt Hildesheim.

2. Begründung der Festsetzungen

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 A an der Mellingerstraße ist in diesem Bebauungsplan als Grünfläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen. Der Eigentümer hat einen Übernahmeanspruch gestellt, der gemäß § 40 BBauG erfüllt werden müßte. Allein der Erwerb des Grundstücks, der nach einem Bodenverkehrsgutachten Kosten in Höhe von ca. 172.000,-- DM verursachen würde, führt zu einer unzumutbaren Belastung nicht nur für die Stadt Hildesheim, sondern auch für die beitragspflichtigen Anlieger. Es ist deshalb vorgesehen, den Kinderspielplatz auf der städtischen Grünfläche an der Beuke unterzubringen, damit die hohen Grunderwerbskosten vermieden werden können (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 248). Eine fußläufige Verbindung von dem zu versorgenden Wohnbereich des Kinderspielplatzbezirkes Nr. 23 besteht über einen kleinen Tunnel im Verlauf der Beuke unter der Bahnlinie nach Goslar. Der vorgesehene Kinderspielplatz an der Beuke liegt innerhalb der nach dem Nds. Spielplatzgesetz zugelassenen Wegeentfernung. Mit der ca. 4.800 qm großen zur Verfügung stehenden Grünfläche kann jedoch nicht nur der Bedarf des Bereiches Mellingerstraße abgedeckt werden, sondern darüber hinaus auch ein Teil des Fehlbedarfes des Kinderspielplatzbezirkes Nr. 21, in dem diese Fläche liegt. Dieser Kinderspielplatzbezirk, der zwischen der Struckmannstraße, der Bahnlinie nach Goslar, St. Ansgar, Lönsbruch und Hohnsen liegt, hat einen Fehlbedarf von 2.439 qm, von dem ca. 1.500 qm aufgrund der nach dem Nds. Spielplatzgesetz zulässigen Entfernung zu diesem Spielplatz abgedeckt werden können, so daß diese Ausweisung städtebaulich begründet ist.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 248 erfaßt auch den Bereich zwischen dieser Grünfläche und dem Baugebiet an der Hostmannstraße. Er sieht hier eine Festsetzung entsprechend der bisher überwiegend schon vorhandenen Nutzung als Gärten vor. Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan soll hier eine Grünverbindung erhalten bleiben, die Rücksicht auf die vorhandene Tallandschaft im Verlauf der Beuke nimmt. Um den Charakter dieser Grünverbindung zu wahren, sollen nur sich unterordnend einfügende zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 24 qm mit einer Mindestgröße der Gärten von 300 qm zulässig sein. Die Gärten sind von der Wiesenstraße aus und über den vorhandenen Weg der öffentlichen Grünfläche erschlossen. Die weiteste Entfernung zur Wiesenstraße beträgt ca. 150 m. Aufgrund der geringen Anzahl der Gärten und der ausreichend zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche der Wiesenstraße ist die Ausweisung von besonderen Parkflächen nicht erforderlich.

Für die Sanierung des Mischwasserkanalnetzes des Gebietes "Marienburger Höhe" wird die Errichtung eines Regenwasserauffangbeckens erforderlich. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus den Bedingungen des Generalentwässerungsplanes. Aufgrund der Tallage im Verlauf der Beuke vor der Wiesenstraße ist dieser Bereich dafür besonders geeignet. Weil die technischen Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, können der genaue Umfang und die genaue Lage noch nicht angegeben werden. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, daß das erforderliche Fassungsvermögen 500 cbm übersteigt. Es wird hierfür eine etwas größere Fläche festgesetzt, innerhalb der das Vorhaben verwirklicht werden kann. Es soll ein unterirdisches Betonwerk entstehen, auf dem ein Teil des Kinderspielplatzes errichtet werden kann. Durch die unterirdische Lage wird die Eigenart des Geländes nicht beeinträchtigt.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 A wird analog seiner früheren Ausweisung im Baunutzungsplan und in Anlehnung an die nördlich angrenzende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 137 A die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in 3-geschossiger offener Bauweise vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.

Um die beabsichtigten Planungen zu sichern, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 A und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 erforderlich. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Kosten

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 A entstehen keine Kosten. Da im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 248 der Zeitpunkt für die Errichtung des Kinderspielplatzes und des Regenwasserauffangbeckens noch nicht abzusehen ist, entstehen hierdurch alsbald noch keine Kosten. Die Finanzierung ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

5. Zahlenangaben

5.1. Flächen

5.1.1 Gesamtfläche des Geltungsbereiches 1,14 ha

5.1.2 Flächen die zum Erschl.aufwand gehören

Kinderspielplatz ca. 0,48 ha

5.1.21 Fl. die nicht zum Erschl.aufwand gehören

Gärten ca. 0,5 ha

sonstige Flächen ca. 0,07 ha

Wasserfläche (Beuke)

5.1.3 Nettobauland

WA ca. 0,09 ha

5.2. Nutzung

5.2.1 Zu erwartende Geschoßfläche ca. 900 qm

5.2.2 Anzahl der Einwohner

zu erwarten EW ca. 20 EW
=====

5.2.3 Anzahl der Wohnungen

geplant ca. 8 WE
=====

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 14.03.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 und 137 A, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 12.04.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 09.04.1984 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 25.04.1984 bis 24.05.1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

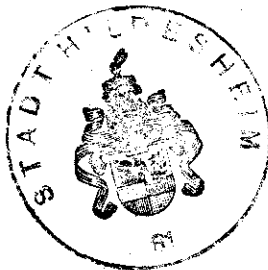
Hildesheim, den 04.12.1984

Im Auftrage

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 248 und der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 A hat der Rat der Stadt Hildesheim am 04.02.1985 beschlossen.

Hildesheim, den 09.02.1985

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

