

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet Bockfeld -
teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 - Godehardikamp .

1. Allgemeines.

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke:

Das Plangebiet liegt im Nord-Westen der Stadt Hildesheim, am Hang des Rottsberges an der Gemarkungsgrenze zu Himmelsthür. Bis auf die drei kirchlichen Friedhöfe, die Kleingartenkolonien Bockfeld und Berggarten und dem Himmer'schen Park als öffentliche Grünfläche wurde das Plangebiet bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse:

Die Fläche des Plangebietes befindet sich zu etwa 45 % im Besitz der Stadt, zu etwa 40 % im Besitz der Klosterkammer, der Rest von etwa 15 % in Privathand.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung:

Der Bedarf an Mietwohnungen in Geschosßwohnungsbau sowie der Bedarf an Bauplätzen für freistehende Eigenheime und Doppelhäuser machen die Erschließung und Bereitstellung weiteren Baulandes in Hildesheim notwendig. Auf der Grundlage der Flächennutzungs-, Struktur- und Verkehrsplanung wurde hierzu das Plangebiet Bockfeld ausgewählt. Dieses Gebiet eignet sich aus mehreren Gründen vorzüglich für ein neues Wohngebiet, z.B. durch

- a) die verkehrsgünstige Lage in der Anbindung zur Altstadt und zum Industriegebiet im Hildesheimer Wald,
- b) die unmittelbare Nähe ausgedehnter Nah-Erholungsgebiete und vorhandenen Einrichtungen des Gemeingebrauchs und des Gemeinbedarfs.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist nur verständlich als ein Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, das auf Himmelsthürer Gebiet bis an die B 1 heran fortgesetzt werden soll. Es ist zu erwarten, daß diese Planungsidee bald verwirklicht werden kann, damit das Planungsgebiet Bockfeld in städtebaulicher und funktioneller Hinsicht ein abgeschlossenes Wohnquartier wird.

Da der Planbereich im Landschaftsschutzgebiet "Rottsberghang" liegt, wurde ein Garten- und Landschaftsarchitekt beauftragt, einen Grünordnungsplan aufzustellen, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt würde. Durch Zugrundelegung eines Höhenschichtungsplanes und an Hand eines Arbeitsmodelles wurde die Höhenlage der Baukörper entsprechen den topographischen Gegebenheiten konzipiert.

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet erschlossen durch eine anbaufreie Hauptverkehrsstraße, vom Anschluß an der Straße Am Propsteihof bis zum kreuzungsfreien Anschluß an die B 1. Von hier aus erschließen ringförmige Wohnsammelstraßen die verschiedenen Wohnquartiere, in die nur für Anlieger befahrbare Fußwege hineinführen.

Die Bebauung gliedert sich in einen Bereich für eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser im Osten, an den hangaufwärts Flächen für zweigeschossige Doppelhäuser anschließen. Im Süden und Westen wird das Baugebiet begrenzt durch Zeilen gestaffelten Geschosswohnungsbaues von 3 bis zu 14 Geschossen. Im Bevölkerungsschwerpunkt der Bebauung an der Haupteinfahrungsstraße sind Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs ausgewiesen.

Im Bebauungsplanentwurf ist die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt gemäß der Baunutzungsverordnung (BauVVO) vom 26.11.1968).

Das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Flächen ist entsprechend § 17 der BauVVO festgesetzt. Für die Geschosshöhen sind Höchstwerte angegeben.

Im Nord-Osten des Planbereiches ist ein Behinderten-Zentrum geplant, das durch eine Kleingartenanlage von der Wohnbebauung getrennt ist.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet die teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 - Wodehardikamp - durch die Einbeziehung des Grundstücks des Collegium Josephinum an der Geschwister-Scholl-Straße. Diese Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 30 ausgewiesen als Sonderfläche für ein Ladenzentrum (Z = 2 (H), GRZ / 0,8; GFZ = 1,2). Es wird durch das geplante Ladenzentrum im Plangebiet Bockfeld ersetzt. Die bisherige Sonderfläche ist für die Erweiterung der angrenzenden Schule vorgesehen mit den Festsetzungen Z = III, GRZ = 0,3 und GFZ = 0,5, im Hinblick auf den durch das Planungsgebiet entstehenden ersten Bedarf an Klassenräumen.

Für die durch Erschließung und Bauflächen aufzugebenden Kleingärten sind Ersatzkleingärten geplant im Anschluß an die Kleingartenkolonie "Berggarten" bis zur Gemeindegrenze im Norden und westlich der Bebauung am Hang des Rottebaches.

1.4 Anlagen des Gemeinbedarfs:

Im Planungsgebiet sind Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen für eine Kindertagesstätte, ein ev. Kirchenzentrum, ein Altenwohnheim, ein Behindertenzentrum sowie einen Schulerweiterungstrakt der angrenzenden vorhandenen Schule an der Geschwister-Scholl-Straße.

Im Planungsgebiet liegen 3 kirchliche Friedhöfe, von denen der katholische und evangelische Friedhof an der Straße Im Bockfelde weiterhin belegt werden. Eine Erweiterungsfläche für beide Friedhöfe wurde unter Berücksichtigung der besonders durch das Neubaugebiet zu erwartenden Belegungszahlen ausgewiesen.

Tages- und Wochenbedarfsläden sind im Zusammenhang mit dem Geschosswohnungsbau im WA-Gebiet vorgesehen, in dem entsprechend dem zukünftigen Bedarf auch Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden können.

2. Zahlenangaben:

2.1 Größe des Gebietes	57,0 ha
2.11 Bruttobauland	29,7 ha
2.111 Nettobauland für den Gemeinbedarf	5,1 ha
2.112 übriges Nettobauland	19,0 ha
2.2 Summe der Geschossflächen	ca. 137.500 qm
2.21 der Wohnflächen (netto)	ca. 90.400 qm
2.22 der gewerblich genutzten Flächen (netto)	ca. 1.300 qm
2.3 Baumasse	ca. 472.600 qm.

2.34 Zahl der Wohnungen

2.41 vorhanden	1 WE
2.42 geplant	ca. 1.070 WE
2.421 in Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern	ca. 230 WE
2.422 in Mehrfamilienhäusern	ca. 730 WE
2.423 in sonstigen Gebäuden (Altenwohnheim, Behindertenzentrum)	ca. 110 WE

2.5 voraussichtliche Zahl der Einwohner ca. 3.250 E

2.6 Verkehrsflächen ca. 56.000 qm

2.61 geplante Straßen

2.611 Hauptverkehrsstraßen	ca. 18.900 qm
2.612 Sammelstraßen	ca. 8.400 qm
2.613 Anliegerstraßen	ca. 14.500 qm
2.614 Wohnwege	ca. 6.800 qm
2.615 Gehwege	ca. 4.600 qm

2.62 vorhandene Straßen 2.800 qm

2.63 öffentliche Parkfläche

Zahl der Parkplätze	ca. 500
Fläche	ca. 7.000 qm

2.7 Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung: 1070 Stellplätze, ebenerdig in Garagen und Parkpaletten.

2.8 Grünflächen

2.81 Parkanlagen, Kinderspielplätze	ca. 215.500 qm
2.82 Kleingärten	ca. 273.500 qm
2.83 Sportanlagen, Zelt- u. Badeplätze	entfällt
2.84 Friedhöfe	ca. 21.500 qm.

2.9 Sonstige Flächen

entfällt

3. Kostenschätzungen

3.1 Erschließungsaufwand nach BBauG

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen	630.000,-- DM
3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen	57.000, -- DM
3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung	4.075.000,-- DM
3.14 Ausbau der Grünflächen	93.000,-- DM
3.15 Gesamtkosten	4.855.000,-- DM
3.16 von der Stadt zu tragende Kosten (10 % lt. Erschließungsbeitragsatzung)	ca. 486.000,-- DM

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen	2.314.000,-- DM
3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen	805.000,-- DM
3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung	entfällt
3.24 Ausbau der Grünflächen	1.589.000,-- DM
3.25 Zuschüsse zu 3.21 - 3.24	entfällt
3.26 Kosten der Stadt aus 3.21 - 3.24	4.708.000,-- DM
3.27 Kanalbau - Gebührenhaushalt	
3.271 Baukosten	entfällt
3.272 voraussichtlich einkommende einmalige Anschlußgebühren	entfällt
3.273 von der Stadt zu tragende Kosten	entfällt
3.28 Analgen des Gemeinbedarfs	5.715.000,-- DM
3.3 Kosten, die der Stadt verbleiben	10.909.000,-- DM

Die Kosten für die kreuzungsfreie Anbindung an die B 1 sind in der Aufstellung nicht enthalten.

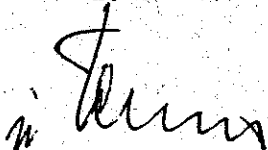
4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

4.1 Grenzregelung	kann erforderlich werden.
4.2 Umlegung	kann erforderlich werden
4.3 Enteignung	könnte im Bedarfsfall durchgeführt werden müssen.

Hildesheim, den 10. August 1971.

Der Oberstadtdirektor

I.V.



Betr.: Bebauungsplan Nr. 115
für das Gebiet Bockfeld

Bebauungsplanverfahren

- 1.) 13.4.1970
Beschluß des Rates über den Bebauungsplanentwurf
(Anlage: Auszug aus dem Protokoll über die Sitzung des Rates der Stadt Hildesheim)
- 2.) 18.3.1971
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
(Anlage: Öffentlicher Anzeiger für Stadt Hildesheim und Landkreis Hildesheim-Marienburg)
- 3.) 29.3. bis 29.4.1971
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
(Anlage: Wie unter 2.)
- 4.) Beschluß des Rates über die Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf
(Anlage: Auszug aus dem Protokoll über die Sitzung des Rates der Stadt Hildesheim)
- 5.) 12.8.1971
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Änderung auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken)
- 6.) 23.8. bis 23.9.1971
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
(Anlage/ Wie unter 5.)
- 7.) 18.10.1971
Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Hildesheim
(Anlage: Auszug aus dem Protokoll über die Sitzung des Rates der Stadt Hildesheim)
- 8.) ..19.4.1972.....
Genehmigung durch den Herrn Regierungspräsidenten
(Anlage: Schreiben des Herrn Regierungspräsidenten)
- 9.) ..15.5.1972.....
Bekanntmachung der Genehmigung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes.
(Anlage: Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hildesheim)