

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 154
für das Gebiet zwischen
Steinbergstraße, Theodor-Bötel-Weg, Am Neuen Teiche
und Am Propsteihof, sowie
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 und
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19,
Steinbergstraße zwischen Theodor-Bötel-Weg und
Am Propsteihof.

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke:

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Stadt,
westlich des Steinberges. Die Flächen werden z.T. baulich
und z.T. gärtnerisch benutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse:

Der überwiegende Teil der Fläche ist Privateigentum. Neben
den parzellierten Flächen des Trillkebachs der vorhandenen
Wegeparzelle und der früheren Grabenparzelle gehören drei
Grundstücke der Stadt.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung:

1.31 Allgemeine Begründung:

Das Plangebiet, das durch den vorhandenen Trillkebach
durchschnitten wird, ist durch ein verhältnismäßig
weiträumiges Straßennetz erschlossen. Die vorhandenen
Grundstücke sind teilweise schmal und lang, teilweise
können sie wegen der zur Zeit geltenden Festsetzungen
oder wegen der fehlenden Erschließung baulich nur gering
oder gar nicht genutzt werden.

Durch den Bebauungsplan soll unter Abwägung der öffent-
lichen und privaten Belange gegen- und untereinander
mit Rücksicht auf die Lage im Stadtgebiet eine bessere
Auslastung der vorhandenen infrastrukturellen Ein-
richtungen erreicht und eine intensivere Nutzung des
Wohngebietes ermöglicht werden. Dabei soll sowohl der
bereits erfolgten Entwicklung als auch der Wahrung des
Charakters des Gebietes Rechnung getragen werden.

Die Planung entspricht dem derzeitigen Stand der Grund-
satzüberlegungen des zu überarbeitenden Flächennutzungs-
planes.

1.32 Begründung der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung:

Bisher war die Bebaubarkeit des Plangebietes durch den Baunutzungsplan, der die westliche Seite als W I O - Gebiet und die östliche Seite als W II O - Gebiet ausweist, geregelt.

Für den größten Teil des Gebietes soll durch die Ausweisung als Reines Wohngebiet im wesentlichen die bisher zulässige Art der Nutzung beibehalten werden.

Im nördlichen Bereich jedoch wird durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet auf die bereits sich hier teilweise entwickelte Art der Nutzung Rücksicht genommen. Da dieses Gebiet am Eingangsbereich von der Steinbergstraße als Hauptverkehrsstraße zu den westlich gelegenen und über das Plangebiet hinausgehenden Wohnbereichen liegt, ist es für eine derartige Nutzung besonders geeignet. Um die Attraktivität zu fördern, soll deshalb hier auch die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Die Ansiedlung derartiger Betriebe ggfs. anstatt von Wohnungen dient auch einer Abschirmung gegenüber der umweltbeeinträchtigenden Einmündung Steinbergstraße/Am Probsteihof. Anlagen für Verwaltungen, sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung sollen jedoch wegen der benachbarten Wohnbebauung nicht zulässig sein. Um darüberhinaus nach Möglichkeit die aus Gründen des Umweltschutzes und des Städtebaues wünschenswerte unterirdische Unterbringung von Garagen zu erreichen, ist eine Erhöhung der zulässigen Geschosflächen um die Flächen der Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, als zulässige Ausnahme für das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen (§ 21 a, Abs. 5 BauNVO).

Um den Charakter des Plangebietes zu wahren, wird die offene Bauweise beibehalten. Dabei sollen in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung vorwiegend für den westlichen Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Mit der bisher zulässigen Bebaubarkeit nach dem Baunutzungsplan war auch die zulässige Bautiefe von 12 bzw. höchstens 15 m festgelegt. Diese Festlegung entfällt und wird neu durch die Baugrenzen und bauordnungsrechtlich durch die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung über die Abstandsvorschriften geregelt. Damit kann eine größere Ausnutzung der Grundstücke erfolgen. Dabei wird jedoch im wesentlichen die bisher zulässige Bebaubarkeit von 3/10, die in den meisten Fällen aber wegen der bisher gültigen Bautiefe nicht ausgenutzt werden konnte, mit der Grundflächenzahl von 0,3 beibehalten und nur im nördlichen Bereich eine höhere Nutzung im Rahmen der Bestimmungen der BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 zugelassen. Wegen der Abstandsvorschriften und der langen schmalen Grundstücke wird jedoch erwar-

tet, daß die künftigen Geschoßflächen insgesamt nicht das zulässige Maß der Nutzung erreichen können. Sie werden deshalb niedriger sein als rechnerisch angenommen.

Zur Wahrung des überkommenen städtebaulichen Bildes ist in Anlehnung an die bisherige Ausweisung eine Ein- und zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. Dabei ist, um gegenüber dem Waldgebiet des Steinberges eine städtebaulich in der Höhenentwicklung möglichst einheitliche Wirkung zu erzielen, für den südlichen Bereich entlang der Steinbergstraße, eine zweigeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben.

Der hintere Bereich der Baugrundstücke soll zum Zwecke einer intensiven Durchgrünung weitgehend von Bebauung frei gehalten werden. Dies wird durch rückwärtige Baugrenzen ermöglicht.

Die Baugrenzen entlang der Steinbergstraße werden der städtebaulich interessanten Wirkung der gestaffelten vorhandenen Bebauung angepaßt. Die Baugrenzen ersetzen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zugleich auch die im Bebauungsplan Nr. 19 ausgewiesenen Baufluchtlinien.

1.33 Erschließung:

Die Abweichung von den mit dem Bebauungsplan Nr. 118 ausgewiesenen Verkehrsflächen der Steinbergstraße ist gering und resultiert aus neuen Überlegungen über die Führung der Straße und deren etwas geringeren Querschnitt in diesem Bereich. Sie berücksichtigt die erwarteten Verkehrsbelastungen und die aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlichen Maßnahmen im Bereich der Einmündung am Propsteihof.

Das Plangebiet ist durch die sie umschließenden Straßen im wesentlichen erschlossen.

Die Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind vorhanden. Ihr Verbleib bei Ausbau der Steinbergstraße ist vorgesehen.

1.34 Anlagen des Gemeinbedarfs: entfällt

1.35 Grünflächen und Kinderspielplätze:

Öffentliche Grünflächen werden nicht ausgewiesen, da östlich und nördlich des Plangebietes ausreichende Erholungsflächen mit dem Steinberg und dem Berghölzchen zur Verfügung stehen.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist nach dem Spielplatzleitplan nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt im Spielplatzbereich des Kinderspielplatzes Fillerkamp, der

mit seiner Größe von 1360 qm auch den Bedarf, der durch die Neuplanung entsteht, deckt.

Die Fläche südlich der Tankstelle an der Steinbergstraße ist wegen ihres Zuschnitts für eine geordnete Bebauung nicht geeignet. Sie ist deshalb für den öffentlichen Parkplatz des Baugebietes vorgesehen.

2. Zahlenangaben

| | |
|---|--------------|
| 2.1 Größe des Gebietes | ca. 4,1 ha |
| davon Nettobauland | ca. 3,97 ha |
| 2.2 Summe der zulässigen Geschößflächen | ca. 30000 qm |
| 2.21 jedoch voraussichtliche Wohnflächen | ca. 17000 qm |
| 2.22 voraussichtlich gewerblich genutzte Flächen | ca. 2000 qm |
| 2.3 Baumasse | entfällt |
| 2.4 Zahl der voraussichtlichen Wohnungen | ca. 95 |
| 2.5 Zahl der voraussichtlichen Einwohner | ca. 265 |
| 2.6 Verkehrsflächen | |
| 2.61 Straßen und Wege | - |
| 2.62 Öffentliche Parkflächen | |
| Parkstände | 14 |
| (entlang der Steinbergstraße können ca. 15 weitere Parkstände bis zur Haltestelle Theodor-Bötel-Weg eingerichtet werden.) | |

2.7 Zahl der Stellplätze und ihre Unterbringung:

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach dem durch Art und Maß der Nutzung verursachten erforderlichen Bedarf.

2.8 Grünflächen und Kinderspielplätze: entfällt

3. Kostenschätzungen:

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

| | | |
|--|-----------|----|
| 3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen (§ 127 BBauG) | - | DM |
| 3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen | 25.000,-- | DM |
| 3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park- flächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung (Einschl. des Straßenbegleitgrüns) | 35.000,-- | DM |
| 3.14 Ausbau der Grünflächen | - | DM |
| Kinderspielplätze (2.711) | - | DM |
| Sonstige Grünflächen (2.713) | - | DM |
| 3.15 Summe 3.11 bis 3.14 | 60.000,-- | DM |
| 3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten | 6.000,-- | DM |
| | ===== | |

10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung

| | | |
|---|---|----|
| 3.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören | - | DM |
| 3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen (Kosten, die nicht unter 3.11 erscheinen) | - | 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 (Kosten, die nicht unter 3.13 erscheinen) | - | DM |
| 3.24 Ausbau der Grünflächen (Flächen, die nicht unter 3.14 aufgeführt sind) | | |

| | | |
|---|---|----------------------|
| 3.25 Summe 3.21 bis 3.24 | - | DM |
| 3.26 Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24 (gegebenenfalls Gesetz angeben) | - | DM |
| 3.27 Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.24 verbleiben | - | DM ===== |
| 3.3 Kanalbaukosten | - | DM |
| 3.31 Baukosten | - | DM |
| 3.32 Voraussichtlich einkommende einmalige Anschlußgebühren | - | DM |
| 3.33 Von der Stadt zu tragende Kosten | - | DM ===== |
| 3.4 Anlagen des Gemeinbedarf | | |
| 3.5 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich verbleiben. | | 6.000,-- DM ===== |
| 4. <u>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:</u> | | |
| 4.1 Grenzregelung: | | |
| Wenn eine Einigung von Grundstückseigentümern über einen Tausch von benachbarten Grundstücksteilen zwecks Herbei- führung einer geordneten Bebauung nicht erreicht wird, muß wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist, mit einer Grenzregelung gerechnet werden. | | |
| 4.2 Umlegung: | | |
| Mit Rücksicht auf die Neugestaltung kann eine Umlegung er- forderlich werden. | | |
| 4.3 Enteignung: | | |
| Enteignungen können erforderlich werden. | | |

Hildesheim, den 30.06.1977

Der Stadtdirektor
In Vertretung

