



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 211 und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 203 für das Gewerbegebiet "Carl-Zeiss-Straße" im Ortsteil Himmelsthür

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Gebiet liegt im Ortsteil Himmelsthür und wird im Norden von der Straße "Linnenkamp" (Kreisstraße 2), im Osten vom Kupferstrange (Wasserlauf II. Ordnung), im Süden vom Friedhof und dem vorhandenen Vogelschutzgehölz und im Westen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 203 begrenzt.

Das Gebiet ist bis auf Teilflächen im Ostbereich neben dem Kupferstrange bebaut; die für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche wird zur Zeit noch kleingärtnerisch genutzt. Der tiefliegende Geländestreifen am Kupferstrang ist Grünland und liegt im gesetzlichen Überschwemmungsbereich der Innerste. Der westlich vom Kupferstrang gelegene Überschwemmungsbereich wird aufgrund der hydraulischen Berechnung des Kupferstranges und der Innerste für den Hochwasserabfluß nicht mehr benötigt. Die Berechnung wurde vom Wasserwirtschaftsamt geprüft Tgb.-Nr. 3643 vom 05.09.1951.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke sowie ein Teil der unbebauten Flächen befinden sich im Privatbesitz, die Verkehrsflächen, Grünflächen und ein Teil der Brachflächen gehören der Stadt, ein Teil der Brachfläche im Ostbereich des Gebietes der Kongregation der Barmherzigen Schwestern.

2.0 Erläuterung und Begründung der Planung

2.1 Allgemeines

Ziel der Planung ist, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung gewerblicher Bauflächen zu schaffen, um dem Bedarf an Arbeitsplätzen nachzukommen; außerdem sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten und gewerblichen Bauflächen verbindlich festgesetzt werden. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen bis an den Kupferstrang vorgesehen. Die Fläche im südlichen Bereich an der Beeke ist als Grünfläche dargestellt.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BBauG ist damit gegeben.

2.2 Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Unter Beachtung der benachbarten Wohngebiete soll die gewerbliche Nutzung abgestuft festgesetzt werden. Im westlichen Planbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, östlich anschließend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die vorhandenen Betriebe entsprechen der Zulässigkeit der Gebietsart.

Die Berechnung des Immissionspegels im westlich angrenzenden WA-Gebiet ergibt Werte, die um ca. 4 dB(A) über dem Planungsrichtpegel liegen. Dieses ist jedoch städtebaulich vertretbar, weil das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist und infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes kaum eine Änderung der tatsächlich vorhandenen niedrigeren Immissionswerte im WA-Gebiet eintreten wird. Die Berechnung läßt erkennen, daß der stärkste Einfluß für die Höhe des Immissionspegels aus dem unmittelbar angrenzenden MI-Gebiet kommt. Da dieses Gebiet kleinteilig mit Wohnhäusern bebaut ist, wird der tatsächliche Einfluß dieses Gebietes auf das angrenzende WA-Gebiet kleiner sein als die Berechnung ergibt, weil die Annahme zur Berechnung die jeweils zulässigen Emissionshöchstwerte berücksichtigt. Diese treten hier aber nicht auf.

Die Niederungsgebiete im Bereich der Beeke werden als Vogelschutzgehölz vom Ornithologischen Vereins zu Hildesheim betreut. Das an der Beeke gelegene langgestreckte hängige Gebiet südlich der Straße "Hinter dem Bernwardshof" ist für die Anlage eines Kinderspielplatzes geeignet, da es in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten liegt.

2.3 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Höhe der Gebäude soll maximal zwei Vollgeschosse betragen, weil die Wohnbebauung des Ortsteils Himmelsthür diesen Maßstab vorgibt und die vorhandene Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes diese Ausweisung ebenfalls rechtfertigt.

Die Geschoßflächenzahl im Gewerbegebiet soll auf 1,6 und im Mischgebiet auf 0,8 festgesetzt werden. Das sind jeweils die Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.4 Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche

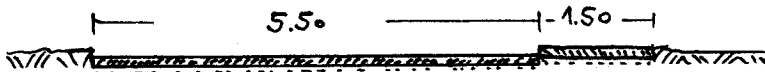
Alle überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, da zur Ausweisung von Baulinien keinerlei Veranlassung besteht.

Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt, weil alle vorhandenen Gebäude die erforderlichen Grenzabstände einhalten und auch in dieser Hinsicht keine Veränderung erfolgen soll.

2.5 Erschließung

Das Baugebiet wird von der endgültig hergestellten Carl-Zeiss-Straße erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke entlang des Kupferstranges sind mittelbar über vorliegende Grundstücke an die Carl-Zeiss-Straße angebunden bzw. werden durch private Stichwege an die Carl-Zeiss-Straße angebunden. Im Ostbereich muß für rückwärtige Grundstücke eine vorhandene Stichstraße mit Wendemöglichkeit versehen und verbreitert werden.

Querschnittsskizze der Stichstraße:



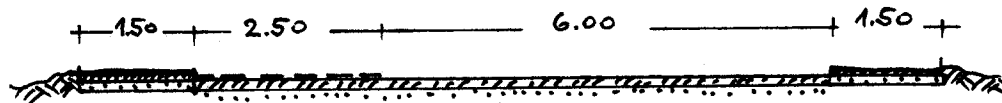
Das Vogelschutzgehölz sowie der noch zu erstellende Kinderspielplatz sind über die vorhandene Straße "Hinter dem Bernwardshof" zu erreichen.

Das Gebiet ist an die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Im Nord-Ostbereich des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche für eine zukünftige Verlegung der Kreisstraße 2 ausgewiesen. Der den Linnenkamp begleitende Fußweg soll in diesem Bereich getrennt zu der K 2 verlaufen, damit die dahinter liegenden Gewerbegrundstücke fußläufig angeschlossen werden können. Die Zufahrt zu diesen rückwärtigen Grundstücken erfolgt mittelbar von der Carl-Zeiss-Straße über private Wege.

Die Carl-Zeiss-Straße hat eine Gesamtbreite von 11,50 m und gestattet daher die Markierung eines 2,50 m breiten Längsparkstreifens von ca. 350 m Gesamtlänge. Auf acht mögliche Grundstückszufahrten entfallen ca. 50 m, für Lastkraftwagen stehen also 15 öffentliche Parkplätze bzw. für Personenkraftwagen ca. 33 öffentliche Parkplätze zur Verfügung bzw. können eingerichtet werden.

Querschnittsskizze der Erschließungsstraße:



Die Flächen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 203 sind bisher noch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, jedoch als solche nicht ausgebaut. Da sie für den Ausbau aus Verkehrsfläche nicht mehr benötigt werden, sollen sie dem angrenzenden Bauland zugeschlagen werden. Die südliche der beiden Flächen ist für private Einstellplätze vorgesehen.

2.6 Grünflächen und Kinderspielplätze

Das im Süd-Ostbereich des Plangebietes vorhandene Vogel-schutzgehölz wird als private Grünfläche festgesetzt, diese Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Der östlich angrenzende Kinderspielplatz hat eine Gesamtgröße von 6.200 qm; aufgrund der Geländesituation verbleiben als nutzbare Nettofläche ca. 2.600 qm Spielplatzfläche. (Abzug für Böschungen, Randbegrünung und Bachlauf.) Die öffentliche Grünfläche auf der Westseite des Kupferstranges dient in erster Linie als fußläufige Erschließung der Innersteniederung, der Weg wird auch für Unterhaltungsarbeiten des Wasserlaufes benötigt und bildet die Grünabschirmung des Gewerbegebietes.

3.0 Zahlenangaben (siehe Anlage 1)

4.0 Überschlägliche Kostenangaben und Finanzierung (siehe Anlage 2)

5.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

5.1 Grenzregelung

Wenn eine Einigung von Grundstückseigentümern über einen Tausch von Teilen benachbarter Grundstücke zwecks Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung nicht erreicht wird, muß, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist, eine Grenzregelung durchgeführt werden.

5.2 Umlegung

Mit Rücksicht auf die Neugestaltung der Grundstücke kann eine Umlegung angeordnet werden.

5.3 Enteignung

Enteignungen können, um Flächen einer den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechenden Nutzung zuzuführen, erforderlich werden.

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 06.09.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 und des Bebauungsplanes Nr. 220, 3. Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 203, 2. Änderung für das Gewerbegebiet "Carl-Zeiss-Straße" im Ortsteil Himmelsthür beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 11.10.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 18.10.1983

Im Auftrage

mana

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 18.10.1983

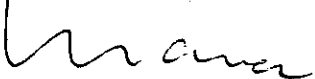
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 06.09.1982 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.1984 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 20.03.1984 bis 19.04.1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 24.04.1984

Im Auftrage



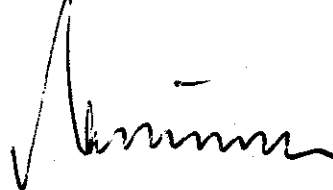
Dieser Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 211, 2. Änderung Nr. 203 und 3. Änderung Nr. 220 hat der Rat der Stadt Hildesheim am 04.06.1984 zugestimmt.

Hildesheim, den 05.06.1984

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor



Anlage 1 der Begründung: Bebauungsplan Nr. 211; 3. Änderung 220;
2. Änderung 203

2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

2.11	Gesamtfläche des Geltungsbereiches			9,98	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet un- mittelbar dienende Flächen			1,28	ha
2.12	Bruttobauland			8,70	ha
	Fl. die zum Erschl.aufwand gehören			=====	
	Straßen, Wege, Plätze	0,68	ha		
	öffentl. Parkplätze		ha		
	öffentl. Grünfl.	nicht vorh.	ha		
	Kinderspielplätze	0,62	ha		
	sonstige Flächen	entfällt	ha	1,3	ha
2.122	Fl. die nicht zum Erschl.aufwand gehören				
	Straßen, Wege, Plätze		ha		
	überörtl. Grünfl.		ha		
	Kleingärten		ha		
	Sportflächen		ha		
	Lärmschutzeinricht.		ha		
	sonstige Flächen		ha	ha	ha
2.13	Nettobauland			7,4	ha
				=====	
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	entfällt	ha		
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten				
	MI	0,98	ha		
	GE	6,42	ha		
				7,4	ha
				=====	

2.2 Nutzung

2.21	a) mögliche Geschoßfl. für Wohnnutzung				4.000 qm
	b) tatsächl. zu erwartende Geschoßfläche				2.000 qm
2.22	a) mögl. Geschoßfl. für gewerbl. Nutzung				100.000 qm
	b) zu erwartende Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung				70.000 qm
2.23	Anzahl der Einwohner				
2.231	vorhanden	36	EW		
2.232	zu erwarten	15	EW	51	EW
	zusammen:			=====	
2.233	a) Einwohnerdichte brutto =	$\frac{\text{EW}}{\text{Bruttobau-land}}$			
				5,8	EW/ha
				=====	
	b) Einwohnerdichte netto =	$\frac{\text{EW}}{\text{Nettobau-land}}$			
				6,9	EW/ha
				=====	
2.24	Anzahl der Wohnungen				
2.241	vorhanden	12	WE		
2.242	geplant	5	WE		
	zus.:			17	WE
				=====	
2.243	a) Wohnungsdichte brutto =	$\frac{\text{WE}}{\text{Bruttobau-land}}$			
				1,9	WE/ha br
				=====	
	b) Wohnungsdichte netto =	$\frac{\text{WE}}{\text{Nettobau-land}}$			
				2,3	WE/ha
				=====	

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

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen (§ 127 BBauG)	225.000,-- DM
3.12 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschließlich deren Ent- wässerung, (Anteil am Regenwasserkanal lt. Erschließungsbeitragssatzung) Beleuchtung und des Straßenbegleitgrüns	250.000,-- DM
3.13 Ausbau der Grünflächen	DM
Kinderspielplätze	25.000,-- DM
Sonstige Grünfläche	DM
3.14 Summe 3.11 bis 3.13	500.000,-- DM
3.15 Von der Stadt zu tragende Kosten 10 % lt. Erschließungsbeitrags- satzung	50.000,-- DM =====

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen	--,-- 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	90.000,-- DM
3.25 Summe 3.21 bis 3.24	90.000,-- 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	90.000,-- DM =====

3.3 Anlagen des Gemeinbedarfs

entfällt DM

3.4 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich
verbleiben (Summe 3.1 - 3.4) 140.000,-- DM
=====

3.5 Finanzierung

3.51 Die Kosten gemäß Punkt

werden in der mittelfristigen Investitionsplanung von
1985 - 1987 erfaßt. Diese ist Anlage des Haushalts-
planes 1984.

3.52 Die Kanalbaukosten werden durch Beitrag und Gebühren kostendeckend erstattet.

Berechnung des Immissionspegels im WA-Gebiet durch Einflüsse aus dem Gewerbegebiet "Carl-Zeiss-Straße"

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 und Nr. 203, 2. Änderung, ist in die Teilflächen "a" bis "s" unterteilt. Bis Fläche "n" reicht das MI-Gebiet 60/45 dB(A)/m². Ab Fläche "o" handelt es sich um ein GE-Gebiet 65/50 dB(A)/m². Die Fläche "s" (GE-Gebiet) hat einen größeren Randabstand zum Immissionsort I als 200 m. Die Größe der Teilflächen erfüllt die Bedingung, daß der Randabstand größer ist als die größere Kantenlänge der Teilflächen. Die Ermittlung des Immissionspegels aus den Flächen "a" bis "q" erfolgt nach der Formel:

$$L_I = L_{WAF} - 8 - 20 \lg S_m + 10 \lg F,$$

aus der Fläche "s" nach der Formel:

$$L_I = L_{WAF} + 15 - 30 \lg S_m + 10 \lg F.$$

Infolge ihres Abstandes wird ab Fläche "g" bis "l" eine Pegelminderung von 5 dB(A) in Ansatz gebracht, für die Flächen "m", "n", "o", "r" von 7,5 dB(A), für die Flächen "p" und "q" von 10 dB(A) und für die Fläche "s" von 15 dB(A).

Die energetische Addition ergibt für den bezeichneten Immissionsort I einen Tagwert von 59,1 dB(A) und einen Nachtwert von 44,1 dB(A). Dies sind jeweils 4 dB(A) mehr als der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet 55/40 dB(A) ausweist.

Fläche	Sm (m)	F (qm)	ΔL dB(A)	Tagwert dB(A)	Nachtwert dB(A)
a 1 x 2	7,5	25	-	48,5	33,5
a 2 x 2	12	25	-	44,5	29,5
a 3 x 2	15	25	-	42,5	42,5
b x 2	15	100	-	48,5	33,5
c x 2	20	50	-	43	28
d x 2	25	225	-	47,5	32,5
e 1	33	300	-	46,4	31,5
e 2	28	300	-	47,8	32,8
f	33	180	-	44,1	29,5
g	55	1.320	5	43,4	28,4
h	64	966	5	40,7	25,7
i	48	850	5	42,7	27,7
j	100	1.500	5	38,7	23,7
k	53	250	5	36,2	21,7
l	70	100	5	30,0	15,0
m	87	1.970	7,5	38,7	23,7
n	125	1.700	7,5	34,8	19,8
o	140	5.040	7,5	43,6	28,6
p	225	12.880	10	41,0	26,0
q	185	11.520	10	42,3	27,3
r	100	2.925	7,5	44,1	29,1
s	350	39.100	15	34,7	29,7

Die Addition erfolgt nach der Formel:

$$L = 10 \lg \sum_{I=1}^n 10^{0,1 L_I}$$