

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 152 für das Gebiet  
Bockfeld-Nord

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan umfaßt einen Bereich, der von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt und einen Bereich, der zwar genehmigt worden war, jedoch nicht rechtsverbindlich geworden ist. Da sich im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Änderungen ergeben haben und um das Aufstellungsverfahren zum Abschluß zu bringen, wurde der Bebauungsplan insgesamt neu aufgestellt.

Im nördlichen Bereich ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entgegen der bisherigen Festsetzung an die neue Grenze der inzwischen ausgebauten Bundesstraße 1 verlegt worden.

#### 1.2 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet liegt am Nord-Osthang des Rottsberges und südlich der Bundesstraße 1 und ist zum größten Teil bebaut.

#### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Wohngrundstücke gehören überwiegend privaten Eigentümern, die für öffentliche Zwecke, wie Krankenhaus, Bundespost und Kirchenzentrum, vorgesehenen Flächen gehören teils der Stadt, teils dem Generalvikariat sowie der Bundespost.

#### 1.4 Erläuterung und Begründung der Planung

##### 1.4.1 Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist ein Teil des städtebaulichen Gesamtkonzepts zwischen der Triftstraße und der B 1 und bildet mit dem Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 eine städtebauliche Einheit.

Im Rahmen der Ziele des landesplanerischen Rahmenprogrammes dient das Plangebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen im Geschößwohnungsbau und in freistehenden Einfamilienhäusern.

Über die Bundesstraße 1 ist es günstig an die Innenstadt angebunden, die Arbeitsplätze auch in den Gewerbegebieten sind gut erreichbar, das Naherholungsgebiet des Rottsberges liegt unmittelbar im Westen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die räumliche Abweichung im Bereich des Postgrundstückes gegenüber dem Flächennutzungsplan ergab sich während des Planaufstellungsverfahrens aufgrund geänderter Entwicklungsvorstellungen der Bundespost.

1.42 Begründung der einzelnen Festsetzungen  
Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich gliedert sich in größere, zusammenhängende Baugebiete, deren Nutzung entsprechend festgesetzt wurde.

Die Wohngebiete sind, soweit sie unmittelbar oder in der Nähe emissionsträchtiger Einrichtungen wie Hauptverkehrsstraßen oder neben Misch- bzw. Gewerbegebieten liegen, als allgemeine Wohngebiete, im übrigen als reine Wohngebiete festgesetzt. Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan wird südlich des Gewerbegebietes (Coca-Cola) ein Mischgebiet festgesetzt, um einen störungsfreien Übergang des allgemeinen Wohngebietes zum Gewerbegebiet zu gewährleisten. Der Ausweisung der Wohngebiete sind folgende Beurteilungsrichtpegel aus der Sicht der Bundesstraße 1 und der Himmelsthürer Straße berücksichtigt worden:

- a) südlich der B 1 und östlich der Himmelsthürer Str.  
Belastung der B 1 (Generalverkehrsplan),  
2. Fortschreibung)

16.603 Kfz./Tg.

Lkw.-Anteil ca. 15 %

Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels  
Verkehrsdichte/Std.

Tag  $16.603 \times 0,92 : 16 = 954 \quad 62 + 1 = 63 \text{ dB(A)}$

Nacht  $16.603 \times 0,08 : 8 = 161 \quad 54 + 1 = 55 \text{ dB(A)}$

Pegelabnahme

Schattenbildung mit geringstem Höhenunterschied (DIN 18005, Bild 4)

5 dB(A)

Entfernung zu dem nächsten Wohngebäude  
(Lachnerring) ca. 120 m (DIN 18005, Bild 3)

7 dB(A)

über Bebauung (DIN 18005, 3.3.1)

6 dB(A)

zusammen

18 dB(A)

Pegelerhöhung durch Himmelsthürer Str.  
(DIN 18005, Tabelle 3)

3 dB(A)

zusammen

15 dB(A)

Tag  $63 - 15 =$

48 dB(A)

Nacht  $55 - 15 =$

40 dB(A)

Ausweisung als WA-Gebiet gemäß Tabelle 4,  
DIN 18005, aufgrund des Nachtwertes.

- b) südlich der B 1 und westlich der Himmelsthürer Str.  
12.977 Kfz./Tg. -

Lkw-Anteil ca. 15 %.

Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels  
Verkehrsdichte/Std.

Tag  $12.977 \times 0,92 : 16 = 746 \quad 61 + 1 = 62 \text{ dB(A)}$

Nacht  $12.977 \times 0,08 : 8 = 130 \quad 53 + 1 = 54 \text{ dB(A)}$

Pegelabnahme

Schattenbildung durch Wall von mindestens  
3 m Höhe, Winkel ca. 5 Grad

14 dB(A)

Entfernung vom nächsten Wohngebäude  
ca. 40 m

2 dB(A)

Bewuchs ca. 10 m	1 dB(A)
zusammen	17 dB(A)
Pegelerhöhung durch Himmelsthürer Str.	3 dB(A)
zusammen	14 dB(A)
Tag 62 - 14 =	48 dB(A)
Nacht 54 - 14 =	40 dB(A)

Ausweisung als WA-Gebiet gemäß Tabelle 4,  
DIN 18005, aufgrund des Nachtwertes.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung und orientiert sich an der Anzahl der Vollgeschosse.

Die Flächen, die östlich der Himmelsthürer Straße unmittelbar an die B 1 angrenzen sowie die sich daran südlich anschließenden Flächen sind wegen der zu erwartenden Lärmbelastungen von der B 1 und aus dem Gewerbegebiet als Mischgebiet mit den der festgesetzten Geschoszahl entsprechenden Grund- und Geschosflächenzahlen ausgewiesen.

Die Bundespost beschränkt sich entgegen der seinerzeit beabsichtigten Nutzung auf ein Grundstück für ein Knotenamtsgebäude. Die übrigen im Flächennutzungsplan als "Fläche für Gemeinbedarf - Post - dargestellten Flächen sind wegen ihrer Lage zwischen den emittierenden Bereichen der B 1 und des Gewerbegebietes einerseits und den südlich gelegenen Wohnbereichen andererseits als Mischgebiet ausgewiesen. Die ausgewiesene Ein- und Zweigeschossigkeit entspricht dem Maß der benachbarten baulichen Nutzung.

Die Fläche für das Krankenhaus ist als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die aus den betrieblichen Funktionen sich ergebenden Geschosflächen. Diese Festsetzung erfolgt mit Rücksicht auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Südlich der B 1 und westlich der Himmelsthürer Straße ist ein allgemeines Wohngebiet mit Gartenhofhäusern festgesetzt, die sich gegenüber den Verkehrsimmissionen

schützen können und der südlich anschließenden offenen Bebauung einen gewissen Lärmschutz bieten. Danach sollen die Gebäude auf der Grundstücksgrenze mit hohen Einfriedungen umgeben werden, die nicht nur Sicht- sondern auch Lärmschutz bieten. Dieses gilt auch für einen Teil des allgemeinen Wohngebietes am Lachnerring und des Mischgebietes östlich der Himmelsthürer Straße/Ecke Richard--Gerlt-Straße.

Wegen der zu erwartenden Lärmemissionen von der Himmelsthürer Straße, der Isermeyerstraße und der B 1 sind in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die vorhandene Fläche der Firma Coca-Cola ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Als Übergang zu den südlich und westlich gelegenen Wohnbereichen sind die Übergangszonen als Mischgebiet ausgewiesen.

Um eine abschirmende Wirkung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen, sind hier Gebäude bis zu zwei Geschossen als Höchstgrenze zulässig. Dieses Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine dem Mischgebiet entsprechende intensive Nutzung.

~~Damit die beabsichtigte Wohnruhe in den Wohngebieten nicht durch Störungen aus dem allgemeinen Wohngebiet heraus beeinträchtigt werden kann, ist das eingeschossig ausgewiesene allgemeine Wohngebiet gegliedert: Um den Charakter als Wohngebiet für Eigenheime zu prägen, ist festgesetzt, daß in den Wohngebieten mit offener Bauweise Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.~~

~~Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich im wesentlichen in der Nähe der Himmelsthürer Straße.~~

Die zwei vorstehenden gestrichenen Absätze werden gem. Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 18.06.1982 korrigiert bzw. ergänzt:

"Damit die beabsichtigte Wohnruhe in den Wohngebieten nicht durch Störungen aus der Zulässigkeit der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen beeinträchtigt werden kann, ist das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet gemäß § 1 (4) Ziff. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert: Durch die Gliederung werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht dagegen nicht störende Handwerksbetriebe in den Bereichen des eingeschossigen allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen, dagegen nicht in dem übrigen allgemeinen Wohngebiet.

Dadurch wird sichergestellt, daß dort, wo der Freiraum ein wesentlicher Bestandteil des Wohnumfeldes ist, Störungen ferngehalten werden, die in den übrigen allgemeinen Wohngebieten unbedenklich sind. Hinzukommt, daß gerade in diesen Bereichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen sind, diese Maßnahmen aber bei der Zulässigkeit von Läden und Gastwirtschaften gefährdet werden könnten.

Im den Charakter als Wohngebiet für Eigenheime zu prägen, ist festgesetzt, daß in diesem Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit offener Bauweise Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich im wesentlichen in der Nähe der Himmelsthürer Straße; hier ist ein Ländenzentrum konzipiert, das bei einer Nichtgliederung des eingeschossig ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes gefährdet werden könnte."

Die Zuordnung der ausgewiesenen Baugebiete zueinander ist nach den planungsrechtlichen Grundsätzen zulässig.

#### 1.43 Erschließung

Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 ergibt sich die Fortführung der durch das Plangebiet führenden Himmelsthürer Str. als Haupterschließungsstraße mit dem kreuzungsfreien Anschluß an die B 1. Die Bauflächen selbst werden durch Anliegerstraßen und befahrbare Wohnwege erschlossen. Die Himmelsthürer Str. wird fast durchgehend mit wenigen Ausnahmen mit einem Zu- und Abfahrtsverbot versehen. Auch in den angrenzenden Erschließungsanlagen werden teilweise Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt, um Belästigungen für die Anwohner möglichst gering zu halten.

Für den ruhenden Verkehr sind 242 Parkplätze vorgesehen. Nach den Richtlinien (RAST-E: 5 P/WE) müssen bei ca. 390 Wohnungseinheiten ca. 78 Parkstände für Wohnungen eingerichtet werden; die übrigen Parkstände dienen den vorhandenen und erwarteten Läden- bzw. Gemeinbedarfsflächen. Der Bedarf an weiteren Besucherparkplätzen für die Gemeinbedarfsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken als Einstellplätze nachzuweisen. Die Flächen dafür stehen ausreichend zur Verfügung.

Um eine gesicherte Fußwegverbindung zwischen dem Baugebiet Bockfeld-Nord und dem Stadtteil Himmelsthür herzustellen, erhalten die Himmelsthürer Straße und die Brücke über die B 1 einen Fußweg, der eine gefahrlose Verbindung der beiden Stadtteile sicherstellt.

#### 1.44 Schutzflächen und Grünflächen

Zum Schutz der Wohnbebauung wurde südlich der B 1 ein Lärmschutzwall ausgewiesen.

Im Bebauungsplangebiet sind gemäß dem Nds. Gesetz über Spielplätze die erforderlichen Spielplätze berücksichtigt. Für die möglichen 76.500 qm Wohnflächen sind ca. 1.500 qm und für etwa 3.000 qm Wohnflächen aus dem Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 115 60 qm nutzbare Spielplatzflächen erforderlich. Insgesamt stehen ca. 3.290 qm Brutto-Spielplatzflächen im gesamten Geltungsbereich in zumutbarer Entfernung zu den Wohnungen zur Verfügung.

Für Jugendliche von 12 - 18 Jahren sind im Bebauungsplangebiet auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes sowie der DIN 18034, Flächen zur Versorgung der Bebauungsplangebiete Nr. 152 und 115 ausgewiesen. Für die hier zulässige 220.000 qm Geschoßfläche sind ca. 6.600 qm Spielfläche für Jugendliche vorzusehen.

Östlich der Himmelsthürer Straße ist am Grotefendweg ein Bolzplatz in einer Größe von 1.600 qm für die wohnungsnahе Versorgung des Bezirkes ausgewiesen. Zusätzlich ist am Westrand des Wohngebietes eine Spiel- und Ballwiese in einer Größe von ca. 10.400 qm ausgewiesen.

Die Spiel- und Freiflächen liegen mit einer Fußwegstrecke von bis zu 1000 m entsprechend der Mobilität der Nutzergruppe in zumutbarer Entfernung zu den zu versorgenden Wohnbereichen.

#### 1.45 Anlagen des Gemeinbedarfs

Im Plangebiet sind Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen und zwar für ein Krankenhaus, für ein katholisches Kirchenzentrum und für das östlich angrenzende Behindertenzentrum. Das Baugrundstück für das Krankenhaus liegt unmittelbar neben dem Naturschutzgebiet "Gallberg". Durch die Ausweisung der Baugrenzen auf dem Krankenhausgrundstück wird sichergestellt, daß ausreichender Schutzabstand zum Naturschutzgebiet (ca. 25 m) eingehalten wird.

## 2. Zahlenangaben

### 2.1 Flächen

2.11	Gesamtfläche des Geltungsbereiches		ca. 36	
2.111	Nicht dem Baugebiet un- mittelbar dienende Flächen		ca. 2	ha
2.12	Bruttobauland		ca. 34	ha
	Fl. die zum Erschl.aufwand gehören		=====	
	Straßen, Wege, Plätze	ca. 4,8	ha	
	öffentl. Parkplätze	ca. 0,2	ha	
	(25 qm/Platz)		Stück	
	öffentl. Grünfl.	-	ha	
	Kinderspielplätze	ca. 0,33	ha	
	sonstige Flächen	ca. 0,77	ha	ca. 6,10 ha
2.122	Fl. die nicht zum Erschl.aufwand gehören			
	Straßen, Wege, Plätze	-	ha	
	überörtl. Grünfl.	-	ha	
	Kleingärten	-	ha	
	Sportflächen	ca. 2,9	ha	
	Lärmschutzeinricht.	-	ha	
			ha	ca. 2,90 ha ca. 9,0 ha
2.13	Nettobauland		25	ha
			=====	
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	ca. 8,5	ha	
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten			
	WS	-	ha	
	WR	ca. 3	ha	
	WA	ca. 9,1	ha	
	MI	ca. 3,2	ha	ca. 15,3 ha
	MD	-	ha	
	MK	-	ha	
	GE	ca. 1,2	ha	
	GE gegl.		ha	
	GI		ha	
	SO		ha	
	SW		ha	ca. 16,5 ha



## 2.2 Nutzung

2.21	a)	mögliche Geschoßfl. für Wohnnutzung (15,3 x 0,5)			ca. 76.500 qm
	b)	tatsächl. zu erwartende Geschoßfläche			ca. 40.000 qm
2.22	a)	mögl. Geschoßfl. für gewerbl. Nutzung (1,2 x 0,8)			9.600 qm
	b)	zu erwartende Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung, ca. 70 %			7.000 qm
2.23		Anzahl der Einwohner			
2.231		vorhanden	795	EW	
2.232		zu erwarten	275	EW	1.070 EW
		zusammen:			=====
2.233	a)	Einwohnerdichte brutto =	$\frac{EW}{\text{Bruttobau-land}}$		31,47 EW
					=====
	b)	Einwohnerdichte netto =	$\frac{EW}{\text{Nettobau-land}}$		42,8 EW
					=====
2.24		Anzahl der Wohnungen			
2.241		vorhanden	293	WE	
2.242		geplant	97	WE	
				zus.:	390 WE
					=====
2.243	a)	Wohnungsdichte brutto =	$\frac{WE}{\text{Bruttobau-land}}$		11,47 ha br
					=====
	b)	Wohnungsdichte netto =	$\frac{WE}{\text{Nettobau-land}}$		15,6 ha/EW
					=====

### 3. Kostenschätzungen:

#### 3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen (\$ 127 BBauG)	1.330.000,-- DM
3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermöge bereitzustellenden Flächen	300.000,-- DM
3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschließlich deren Ent- wässerung, Beleuchtung und des Straßen- begleitgrüns	3.480.000,-- DM
3.14 Ausbau der Grünflächen	
Kinderspielplätze (2.711)	56.000,-- DM
Sonstige Grünflächm (2.713)	78.000,-- DM
3.15 Summe 3.11 bis 3.14	5.244.000,-- DM
3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten 10 % lt. Erschließungsbeitrags- satzung	524.400,-- DM =====

#### 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	--,-- DM
(Kosten, die nicht unter 3.13 erscheinen)	
3.24 Ausbau der Grünflächen	438.000,-- DM
(Flächen, die nicht unter 3.14 aufgeführt sind)	

3.25 Summe 3.21 bis 3.24	438.000,-- DM
3.26 Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24	--,-- DM
3.27 Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.24 verbleiben	438.000,-- DM =====
3.3 Kanalbaukosten	
3.31 Baukosten	3.150.000,-- DM
3.32 Voraussichtlich einkommende einmalige Anschlußgebühren	1.575.000,-- DM
3.33 Von der Stadt zu tragende Kosten	1.575.000,-- DM =====
3.4 Anlagen des Gemeinbedarfs	--,-- DM
3.5 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussicht- lich verbleiben (nur Punkt 3.16)	2.537.400,-- DM =====

#### 3.6 Finanzierung

Die Ausbaumaßnahmen für die Grünflächen sind zum größten Teil bereits durchgeführt. Die Maßnahmen sind in den Haushaltsplänen 1977 bis 1980 enthalten gewesen. Die Ausweisung des Aktiv- und Bauspielplatzes ist vorsorglich erfolgt. Die Finanzierung erfolgt zu einem späteren, noch nicht übersehbaren Zeitpunkt.

Die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen einschließlich der Entwässerung sind zum größten Teil bereits durchgeführt. Die Maßnahmen sind in den Haushaltsplänen von 1972 bis 1981 enthalten gewesen. Die erforderlichen restlichen Mittel für die Straßenbaumaßnahmen sollen über den Haushaltsplan für 1982 beantragt werden.

#### 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

4.1	Grenzregelung	kann erforderlich werden.
4.2	Umlegung	kann erforderlich werden.
4.3	Enteignung	kann erforderlich werden.

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 22.10.1973 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 06.09.1974 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 25.02.1982

Im Auftrage



Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 25.02.1982

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 30.09.1981 dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.1981 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 27.10.1981 bis 26.11.1981 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 25.02.1982

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 15.02.1982 dieser Begründung zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 152 zugestimmt.

Hildesheim, den 25.02.1982

Der Oberbürgermeister



Der Oberstadtdirektor

