

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 210; 1. Änderung für das Gebiet Berg-
äcker im Ortsteil Himmelsthür

1.00 Allgemeines

1.10 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die zukünftige Ortsumgehung Himmelsthür im Zuge der Bundesstraße 1. Die westliche Begrenzung bildet die Straße "Auf den Steinen", im Süden grenzt der Bebauungsplan an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 nördl. der Kreisstraße 2 "Linnenkamp" (frühere Hafenstraße). Die östliche Abgrenzung bildet der Feldweg in Verlängerung der "von-Ketteler-Straße" in nördlicher Richtung auf die Umgehungsstraße zu. Die im Planbereich noch nicht bebauten Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, bzw. sind Ödland, die übrigen Flächen sind bebaute Wohngrundstücke.

1.20 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke sind im Eigentum von Privatleuten bzw. Baugesellschaften, die Erschließungsflächen sind im Eigentum der Stadt.

1.30 Erläuterung und Begründung der Planung

1.31 Allgemeine Begründung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Forderung des § 8 Abs. 2 BBauG ist damit erfüllt.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 wurde aufgrund der veränderten Marktsituation und des veränderten Siedlungsbegehrens der Bürger ausgelöst und durch die Baugesellschaften beantragt.

Die bislang rechtsverbindlich festgesetzte Bebauung - mehrgeschossiger Wohnungsbau - wurde zugunsten einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern geändert, da für Miet- und Eigentumswohnungen kein Bedarf vorhanden ist und die Einfamilienhausbebauung auch städtebaulich vertreten werden kann.

1.32 Begründung der Art der baulichen Nutzung

Die zu bebauenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 210, 1. Änderung sind wie bisher als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

Statt der bisherigen mehrgeschossigen Bebauung (3- u. 4-geschossig) ist nunmehr die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Der Bereich, der gem. rechtsverbindl. Bebauungsplan 2-geschossig bebaut werden soll bleibt unverändert. Für die Grundstücke 1187 und 1206 in der Flur 2 ist eine Bebauung mit Gartenhofhäusern ausgewiesen. Für die Häuser 1 - 6 sind Sammelgaragen auf dem Flurstück 1188 ausgewiesen.

1.33 Begründung zum Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl und die Geschosflächenzahl wurden jeweils die Höchstwerte gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzung dieser stadtnahen Grundstücke zu ermöglichen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde u.a. auch in Einklang mit städtebaulichen Gesichtspunkten auf die Wünsche der Grundeigentümer ausgerichtet.

1.34 Begründung der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sowie sonstiger Festsetzungen

Aus dem Charakter der Nachbarschaftsbebauung (z. B. wie im Knüppelbrink) folgt die Festsetzung der offenen Bauweise.

An allen Straßenkreuzungen bzw. Einmündungen werden den Erfordernissen des Verkehrs entsprechend aus Gründen der Sicherheit, Sichtdreiecke festgesetzt. Die überbaubaren Grundstückflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor Lärmimmissionen (Truppenübungsplatz) wird weiter festgesetzt, daß für alle Wohnhäuser durch Grundrißgestaltung und bautechnische Ausführung (zum Beispiel schalldämmende Fenster) Vorkehrungen zu treffen sind.
(Runderlaß des Sozialministers vom 18.04.1974).

Für den Bereich zwischen der von-Ketteler-Straße und der Straße "Bergäcker" direkt am Zubringer zur Ortsumgehung wird eine der Situation angepaßte Bebauung festgesetzt. Zur Abschirmung des Straßenlärms soll durchgehend eine 3,0 m hohe massive Lärmschutzwand errichtet werden. Im Schallschatten dieser Mauer werden Gartenhofhäuser festgesetzt. Die Schallschutzwand dient somit gleichzeitig der Abgrenzung der Gartenhöfe.

Für die Straßenentwässerung der Friedrich-Ebert-Straße wird im Bereich des Kinderspielplatzes Nord - Ost ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. An der Süd- Westecke des Grundstücks 11 90 ist eine Sammelgaragenanlage für 8 Gartenhofwohnhäuser vorgesehen. Diese Garagen sind für die östlichen 4 Bauplätze auf dem Grundstück 12 06 und dem Flurstück 11 87 vorgesehen.

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 210 wird vom Osten nach Westen mit einer 60.000 Volt Freileitung der Preußischen Elektrizitäts AG überspannt. Jeder Mast dieser Leitung steht in einer quadratischen Freihaltefläche von 10 m Seitenlänge. Entlang der Leitungstrasse befindet sich ein gestaffelter Leitungsschutzbereich, dabei verläuft symmetrisch zur Achse in 14 m Breite, eine Bauhöhenbeschränkung von 4,0 m, welche nur in Teilbereichen, in Mastnähe überschritten werden darf. Die gesamte Schutzstreifenbreite beträgt 29 m. Alle Bauvorhaben im Schutzbereich werden von der Preag aufgrund der VDE Vorschriften 0210/5.69 § 14 A überprüft.

1.35 Begründung der Anlagen des Gemeinbedarfs

Flächen für den Gemeinbedarf sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Alle für die Versorgung der Bevölkerung dieses Gebietes dienenden öffentlichen Einrichtungen sind in der Umgebung in zumutbarer Entfernung in ausreichendem Maße vorhanden.

1.36 Erschließung

Das Rückgrat des zukünftigen Erschließungsstraßensystems bildet die " von-Ketteler-Straße ". Diese Straße stellt die zügige Verbindung zwischen dem alten Ortskern und dem Baugebiet Knüppelbrink her. Diese etwa in Ost-West-Richtung verlaufende Straße von 14,50 m Breite wird auch später der Stadtbuss befahren. Die Aufteilung der Verkehrsfläche von Norden aus: 2 m Fußweg, 2 m Längsparkstreifen, 6,5 m Fahrbahn, 2,0 m Straßenbegleitgrün und 2,0 m Fußweg. Etwa 80 m vom östlichen Rand des Bebauungsplanes zweigt von der " von-Ketteler-Straße " eine weitere Verbindungsstraße zum Knüppelbrink ab. Die im Bogen nach Norden und Westen verlaufende " Friedrich-Ebert-Straße " mündet jenseits der Straße "Auf den Steinen" in die "Bernhard-Uhde-Straße".

Die Friedrich-Ebert-Straße hat eine Gesamtverkehrs-
breite von 11,0 m und teilt sich auf:
1,50 m Fußweg, 2,0 m Längsparkstreifen bzw. Straßen-
begleitgrün, 6,00 m Fahrbahn und 1,50 m Fußweg.
Zwischen der von-Ketteler-Straße und der Friedrich-
Ebert-Straße erschließt ein Netz von befahrbaren
Wohnwegen mit 5,50 m Breite das Wohngebiet. Im
südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes erschließt
nach wie vor die Straße "Bergäcker" mit 11,0 m
Breite und folgender Aufteilung das Wohngebiet:
1,50 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn, 2,0 m Längsparkstreifen
und 1,50 m Fußweg. Der "Beelter Weg" wird auf 5,50 m
verbreitert und somit zum befahrbaren Wohnweg.

1.37 Grünflächen und Kinderspielplätze

Um sicherzustellen, daß das Baugebiet landschaftsan-
gepaßt begrünt wird, ist festgesetzt, daß sowohl auf
den Privatgrundstücken als auch an den öffentlichen
Haupterschließungsstraßen heimische Laubbäume ange-
pflanzt werden müssen. Da das Baugebiet unmittelbar
an die spätere Umgehungsstraße grenzt und eine erheb-
liche Lärmimmission von der Straße erwartet wird, ist
im Bebauungsplan die Anlage eines Lärmschutzwalles
festgesetzt. Dieser Lärmschutzwall dient gleichzeitig
der intensiven Eingrünung des gesamten Baugebietes.
Der Scheitel des Lärmschutzwalles befindet sich
gleichlaufend ca. 3,0 m über Straßenoberfläche im
entsprechenden Straßenbereich.

Gem. den Vorschriften des Nieders. Spielplatzgesetzes
in Verbindung mit dem Spielplatz-Leitplan der Stadt
sind 2 Kinderspielplätze (Flurstück 1112 (zum Teil von
900 qm) und Flurstück 1118 der Flur 2) vom rechtsverb-
lichen Bebauungsplan Nr. 210 beibehalten. Zugunsten
eines größeren (1320 qm) Spielplatzes auf dem Flurstück
Flur 2 wurde auf 2 kleinere Plätze (Flurstück 1112
und einem Teil des Straßengrüns am Beelter Weg) ver-
zichtet.

2.00 Zahlenangaben

siehe Anlage 1

3.00 Kostenschätzungen

werden noch ermittelt.

4.00 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

4.1 Grenzregelung

Wenn eine Einigung vom Grundstückseigentümer über
einen Tausch von Teilen benachbarter Grundstücke
zwecks Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung
nicht erreicht wird, muß, wenn dies im öffentlichen
Interesse geboten ist, mit einer Grenzregelung ge-
rechnet werden.

4.2 Umlegung

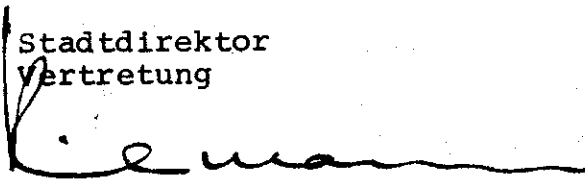
Eine rechtskräftige Umlegung ist abgeschlossen.
Nachträgliche Grundstücksveränderungen müssen
privatrechtlich geregelt werden.

4.3 Enteignungen

Enteignungen können, um Flächen einer den Fest-
setzungen des Bebauungsplanes entsprechenden
Nutzung zuzuführen, erforderlich werden.

Hildesheim, den 25.2.77

Der Stadtdirektor
In Vertretung



Anlage 1 der Begründung: zum Bebauungsplan Nr. 21a

2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

2.11	Gesamtfläche des Geltungsbereiches			14,4142	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittel- bar dienenden Flächen				ha
2.12	Bruttobauland			14,4	ha
2.121	Fl. die zum Erschl.aufwand gehören				
	Straße, Wege, Plätze	2,3	ha		
	öffentl. Parkplätze	0,18	ha	75 Stück	
	öffentl. Grünflächen	0,13	ha		
	Kinderspielplätze	0,4	ha		
	Lärmschutz- Flächen	1,5	ha	39	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
				3,9	ha
2.13	Nettobauland			10,5	ha
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	-	ha		
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten				
	WS		ha		
	WR		ha		
	WA	10,5	ha		
	MI		ha		
	MD		ha		
	MK		ha		
	GE		ha		
	GE gegl.		ha		
	GI		ha		
	So		ha		
	SW		ha	10,5	ha

**Nach § 2, Abs. 6 BBauG öffentlich
ausgelegter Bebauungsplanentwurf**

2.2 Nutzung

2.21	a) mögl. Geschoßfl. für Wohnnutzung	5,9 ha		
	b) tatsächl. zu erwartende Geschoßfläche	3,9 ha		
2.22	a) mögl. Geschoßfl. für gewerbl. Nutzung	-		
	b) zu erwartende Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung	-		
2.23	Anzahl der Einwohner			
2.231	vorhanden	12	EW	
2.232	zu erwarten	565	EW	577
	zusammen:			=====
2.233	a) Einwohnerdichte brutto =	$\frac{EW}{Bruttobauland}$	43	EW
				=====
	b) Einwohnerdichte netto =	$\frac{EW}{Nettobauland}$	49	EW
				=====
2.24	Anzahl der Wohnungen			
2.241	vorhanden	5	WE	
2.242	geplant	225	WE	
		zus.: 230	EW	
				=====
2.243	a) Wohnungsdichte brutto	$\frac{WE}{Bruttobauland}$	16	EW ha br.
	b) Wohnungsdichte netto	$\frac{WE}{Nettobauland}$	20	EW ha n.

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 bereitgestellten Flächen	---	DM
3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park- flächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung (Einschl. des Straßenbegleitgrüns)		1.473.000,--DM
3.14 Ausbau der Grünflächen		45.815,--DM
Kinderspielplätze)		DM
(2.711))	45.815,--	
Sonstige Grünflächen)		DM
(2.713)		
3.15 Summe 3.11 bis 3.14		1.518.815,--DM
3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten		151.881,50DM =====

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	---	DM
(gegebenenfalls Gesetz angeben)		
3.27 Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.24 verbleiben	---	DM
	=====	
3.3 Kanalbaukosten		DM
3.31 Baukosten	2.500.000,-	DM
3.32 Voraussichtlich einkommende/r		
a) Kanalbaubeitrag	660.000,-	DM
b) Kanalanschlußkosten einschl. Prüfschächte	340.000,-	DM
3.33 Von der Stadt zu tragende Kosten	---	DM
	=====	
3.4 Anlagen des Gemeinbedarf		
(Kosten von den zuständigen Stellen ermitteln lassen nach Grunderwerb und Freilegung, Baukosten und gegebenenfalls Zuschüssen)		
3.5 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich verbleiben.		150.000,-
		=====