

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 206 für das Gebiet zwischen der Bundesstraße 1, der Bundesbahnstrecke Hildesheim/Emmerke und der Straße "Im Krugfeld"

### 1.00 Allgemeines

#### 1.10 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hildesheim-Himmelsthür zwischen der Bahnstrecke und der Bundesstraße 1.

Der östliche Bereich ist größtenteils mit Betriebseinrichtungen und Gebäuden eines Kfz.-Betriebes gebaut.

Im westlichen Teil an der Straße "Im Krugfeld" stehen zwei größere Wohnblöcke sowie ein Wohnhaus; daneben befindet sich ein Gewerbebetrieb. Der Rest ist Brachland.

#### 1.20 Eigentumsverhältnisse

Die unbebauten Flächen sind in städtischem Besitz, größtenteils sind die bebauten Flächen Privateigentum.

#### 1.30 Erläuterung und Begründung der Planung

#### 1.31 Allgemeine Begründung

~~Der Flächennutzungsplan wird demnächst der Regierung zur Genehmigung vorgelegt, der Zeitpunkt der Wirksamkeit kann jedoch nicht mehr abgewartet werden, weil bereits alle Grundstücken Gewerbebetriebe vergeben sind und diese seit Jahren auf ihre Baugenehmigung warten. Die Information über den Verlauf des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan ist der Anlage 3 dieser Begründung zu entnehmen.~~

Für einen Teil dieser Fläche hatte bereits die Gemeinde Himmelsthür den Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt. Dieser Plan sah für die unbebauten Flächen ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet vor; die Wohnblöcke "Im Krugfeld" wurden aufgrund einer Änderung in einem "Reinen Wohngebiet" errichtet.

Da sich zwischenzeitlich die Planungen der Stadt Hildesheim für das gedante Bockfeldgebiet gefestigt hatten und bereits erkennbar war, daß der Anschluß des Baugebietes Bockfeld an die Bundesstraße 1 niveaungleich zu erfolgen hat, hat die Gemeinde Himmelsthür am 24.06.1970 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan Nr. 6 aufzuheben.

Dieser Bebauungsplan wird gleichzeitig mit diesem Verfahren gemäß Ratsbeschluß der Stadt Hildesheim vom 02. September 1974 aufgehoben.

Eine Neuaufstellung ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Infolge des höhengleichen Anschlusses (Auffahrrampe zur Bundesstraße 1) muß die Verkehrsflächenausweisung geändert werden.
2. Die seinerzeitige Nutzungsfestsetzung, "reines Wohngebiet", unmittelbar an uneingeschränktes Gewerbegebiet angrenzend, ist aufgrund der neueren Umweltschutzbestimmungen nicht mehr zulässig und demzufolge zu ändern.
3. Im östlichen Bereich ist ein Kfz.-Betrieb ansässig, der Erweiterungsflächen braucht.

Die im Bebauungsplan Nr. 206 getroffenen Festsetzungen stehen gemäß § 8 (2) BBauG im Einklang mit den Darstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Stadt.

#### 1.32 Begründung der Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird von den Verkehrsbändern der B 1 und der Eisenbahn tangiert; der dadurch vorhandene Lärmpegel erlaubt nur eine gewerbliche Nutzung. Im östlichen Bereich und im Bereich zwischen der Bundesstraße 1 und der Erschließungsstraße wird demzufolge ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da für die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser "Im Krugfeld" die Wohnruhe gewahrt werden soll, wird das Gewerbegebiet gegliedert.

In diesem Bereich, zwischen dem vorhandenen Kraftfahrzeugbetrieb und der Wohnbebauung, sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten sowie im nichteingeschränkten Gewerbegebiet sind die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Zur besseren Anbindung der Gewerbeflächen an die Wohnbebauung im Krugfeld wird ein 5,0 m breiter privater Pflanzgebotstreifen auf der Gewerbe- als Schutzzone zur Wohnbebauung angeordnet.

Für die größeren Wohnblöcke "Im Krugfeld 3 und 5" soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Planungsrichtpegel nach der DIN 18005 Vornorm 1971 beträgt hierfür 55/40 dB (A) und ist tags wie nachts um 5 dB (A) niedriger als im eingeschränkten Gewerbegebiet und somit zulässig.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus. Der Gewerbebetrieb paßt

sich der vorhandenen Nutzungssituation an, da er nicht störend ist. Daher soll hier ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Die Planungsrichtpegel liegen tags wie nachts um 5 dB (A) höher als im Wohngebiet und entsprechen somit den Planungsrichtpegeln der Vornorm DIN 18005.

### 1.33 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist die Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet auf 2 (Höchstzahl) festgesetzt. Dementsprechend soll die Geschoßflächenzahl auf 1.2 beschränkt werden. Diese Anweisung bestand auch schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Himmels-  
thür.

Als Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Wohngebiet werden die früheren Festsetzungen übernommen.

Die Festsetzung im Mischgebiet wird auf das gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß beschränkt.

### 1.34 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohn- und Mischgebiet wird die offene Bauweise in Angliederung an die in der Umgebung vorhandenen Bebauung festgesetzt.

Im Gewerbegebiet soll die abweichende Bauweise ausgewiesen werden, nach der Gebäude in offener Bauweise auch über 50 m Länge errichtet werden können; niederen wird den möglichen Forderungen der gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz wird zwischen Bundesstraße und Baugebiet ein 20,00 m breiter Anbauverbotsstreifen festgesetzt und zur Bundesbahn das Gewerbegebiet durch ein 5,0 m breiten nicht zu überbauenden Streifen abgegrenzt. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern soll der besseren Anpassung an das angrenzende Wohngebiet dienen.

Weiterhin ist, um eine Mindestdurchgrünung sicher zu stellen, zur Erschließungsstraße ein 5,0 m breiter Pflanzgebotsstreifen festgesetzt, der mit Rücksicht auf die kleinen Grundstücke im nichteingeschränkten Gewerbegebiet auf 3,0 m Breite reduziert ist. Für die Grundstückszufahrten darf dieser unterbrochen werden.

### 1.35 Anlagen des Gemeinbedarfs

Anlagen des Gemeinbedarfs sind in diesem Gebiet nicht erforderlich, weil alle der Versorgung der Bevölkerung dienenden öffentlichen Einrichtungen in der Umgebung in zumutbarer Entfernung in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

### 1.36 Erschließung

Der Erschließung des Gewerbegebietes dient eine ca. 300 m lange Stichstraße mit einer Wendeanlage. Die Verkehrsbreite beträgt durchgehend 8,5 m. Auf der Nordseite ist ein Fußweg von 1,75 m Breite in ganzer Länge vorhanden. Auf der Südseite wird der Fußweg nur bis an die öffentlichen Parkplätze geführt. Im weiteren Bereich ist nur ein Sicherheitsstreifen vorgesehen, weil diese Seite überwiegend anbaufrei ist.

Drei öffentliche Parkplätze bieten zusammen 16 Pkw-Einstellmöglichkeiten.

Die Wohngebäude Krugfeld 3-5 werden über einen kurzen Stichweg von der Straße "Im Krugfeld" erschlossen.

Für den Fall der Abhängung der Straße "Im Krugfeld" im Zusammenhang mit der Bahnunterführung werden diese Häuser und der Rest der Straße "Im Krugfeld" über einen Durchstich an die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes angebunden.

Der Gewerbebetrieb im Mischgebiet ist direkt von der Hildesheimer Straße erschlossen.

### 1.37 Grünflächen und Kinderspielplätze

Grünflächen sind für dieses Gebiet nicht vorgesehen. Gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz § 2 Abs. 2 brauchen im Gewerbegebiet keine Kinderspielplätze festgesetzt werden. Den Kindern des Wohngebietes steht der private Kinderspielplatz auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung. Für die größeren Kinder soll außerhalb des Plangebietes an der Straße "Im Krugfeld" auf dem Gelände des Frauenheimes ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen werden.

### 2.00 Zahlenangaben

siehe Anlage 1

### 3.00 Kostenschätzungen

siehe Anlage 2

### 4.00 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

### 4.10 Grenzregelung

Falls dies im öffentlichen Interesse geboten ist, muß mit einer Grenzregelung gerechnet werden.

#### 4.20 Umlegung

Mit Rücksicht auf die Neugestaltung kann eine Umlegung erforderlich werden.

#### 4.30 Enteignung

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

Hildesheim, den 16.02.1979

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung

gez. Riemann

Anlage 1 der Begründung: zum Bebauungsplan Nr. 206

2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

2.11	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	<u>7,9540</u>	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienenden Flächen Bundesstr. 1 Auffahrrampe u. Krugfeld	<u>2,0</u>	ha
2.12	Bruttobauland	<u>5,9</u>	ha
2.121	Flächen, die zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straße, Wege, Plätze		ha
	Öffentl. Parkplätze	<u>0,5</u>	ha
	Öffentl. Grünflächen		ha
	Kinderspielplätze		ha
	sonstige Flächen		ha
		<u>0,5</u>	ha
2.122	Flächen, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straßen, Wege, Plätze		ha
	Überörtl. Grünflächen		ha
	Kleingärten		ha
	Sportflächen		ha
	Lärmschutzeinrichtungen		ha
	sonstige Flächen		ha
			ha
		<u>0,5</u>	ha
2.13	Nettobauland		<u>5,4</u> ha
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf		ha

2.132 Davon Flächen in den Baugebieten

WS	_____	ha	
WR	_____	ha	
WA	0,45	ha	
MI	0,31	ha	
MD	_____	ha	
MK	_____	ha	
GE	2,9	ha	
GE	gegl. 1,7	ha	
GI	_____	ha	
SO	_____	ha	
SW	_____	ha	5,4 ha

2.2 Nutzung

2.21	a) mögliche Geschoßfläche für Wohnnutzung <del>06.4476</del>	2600 qm
	b) tatsächlich zu erwartende Geschoßfläche	1300 qm
2.22	a) mögliche Geschoßflächen <del>1.2.46602</del> für gewerbliche Nutzung <del>0.8.3076</del>	58000 qm
	b) zu erwartende Geschoßflächen für gewerbliche Nutzung	29000 qm

2.23 Anzahl der Einwohner

2.231	vorhanden	80	EW	
2.232	zu erwarten	15	EW	95
	zusammen:			=====
2.233	a) Einwohnerdichte brutto =	EW		
		Bruttobauland	16,1	EW
				=====
	b) Einwohnerdichte netto =	EW		
		Nettobauland	17,6	EW
				=====

2.24 Anzahl der Wohnungen

2.241	vorhanden	32	WE	
2.242	geplant	6	WE	
	zus.:			38 EW
				=====



2.243

a) Wohnungsdichte brutto

WE  
Bruttobauland

6,4

WE  
ha br

b) Wohnungsdichte netto

WE  
Nettobauland

7,0

WE  
ha n.



Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 206

3. Kostenschätzungen:

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen x) 72.000,-- DM  
(§ 127 BBauG)

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 xx) 290.000,-- DM  
(einschl. des Straßenbegleitgrüns)

3.14 Ausbau der Grünflächen 5.000,-- DM

Kinderspielflächen - DM  
(2.711)

Sonstige Grünflächen - DM  
(2.713)

3.15 Summe 3.11 bis 3.14 ./.. gem. GVFG 367.600,-- DM  
x) 54.000,--, xx) 187.500,-- 126.100,-- DM

3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten 12.610,-- DM  
=====

10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung

3.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand  
gehören --,-- DM

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen --,-- DM  
(Kosten, die nicht unter 3.11 erscheinen)

3.22 Wert, der von der Stadt aus ihrem Vermögen  
bereitgestellten Flächen --,-- DM

3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park-  
flächen einschl. deren Entwässerung und  
Beleuchtung --,-- DM

(Kosten, die nicht unter 3.13 erscheinen)

3.24 Ausbau der Grünflächen  
(Flächen, die nicht unter 3.14 aufgeführt sind)

x) und xx) = Voraussichtl. Zuschüsse Dritter gem. GVFG  
(Gemeinde-Verkehrs-Finanzierungs-Gesetz)

3.25	Summe 3.21 bis 3.24	--,-- DM
3.26	Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24 (ggfls. Gesetz angeben)	--,-- DM
3.27	Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.24 verbleiben	--,-- DM
3.3	Kanalbaukosten	
3.31	Baukosten werden durch Beitrag und Gebühren kostendeckend erstattet	170.000,-- DM
3.32	Voraussichtlich einkommender Kanalbaubeitrag	120.000,-- DM
	Voraussichtlich einkommende Kanalanschlußkosten	20.000,-- DM
3.33	Rückfluß gemäß Punkt 3.31	30.000,-- DM
3.4	Kosten die der Stadt insgesamt voraus- sichtlich verbleiben	12.610,-- DM
3.5	Finanzierung	
3.51	Kosten gemäß Punkt 3.16	
	Die Mittel sind im Haushaltsplan 1978 bereitgestellt.	
3.52	Kosten gemäß Punkt 3.3	
	Die Mittel sind im Haushaltsjahr 1978 be- reitgestellt.	