

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115  
- Bockfeld - gemäß § 13 BBauG ( vereinfachte  
Änderung).

1. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 ist die Fläche, die umschlossen wird von der Himmelsthürer Straße, der Hammersteinstraße und der Rolandstraße, für eine Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern ausgewiesen, wie sie auf der nördlich benachbarten Fläche teilweise inzwischen gebaut worden sind.

Da sich herausgestellt hat, daß die Nachfrage nach dieser Art der Bebauung wesentlich geringer ist als ursprünglich angenommen, und andererseits ein erheblicher Bedarf an Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser besteht, soll diese Fläche durch eine Änderung des Bebauungsplanes für eingeschossige Einfamilienhäuser ausgewiesen werden.

Im Hinblick auf zweckmäßige Grundstückszuschnitte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Kanalanschlüsse wurde das Wohnwegesystem geringfügig geändert und derart dimensioniert, daß der Anteil an Erschließungsflächen so gering wie möglich bleibt, auch wenn das Fußwegesystem für Notfälle befahrbar sein muß. Aus diesen Gründen wurden auch die Flächen für die erforderlichen privaten Einstellplätze in der Form von Gemeinschaftsflächen jeweils am Rande dieses Baugebietes an den Wohnwegen vorgesehen, wo auch die Mülltonnenstandplätze angelegt werden sollen. Es entsteht so ein fahrverkehrsfreies Wohngebiet, in dem einzelnen Bewohnern eine Wegstrecke bis zu 100 m zu ihrem Einstellplatz bzw. Garage zugemutet wird.

Die gesamte Fläche läßt sich parzellieren für insgesamt 49 Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, wobei auf dem hängigen Gelände jeweils westlich der Wohnwege Gebäude mit ausbarem Dachgeschoß und östlich Gebäude mit Flachdach vorgesehen sind, wodurch die Möglichkeit der gegenseitigen Einsicht in die Wohnräume und Gartenterrassenflächen verringert wird. Der Wechsel unterschiedlicher Dachformen ist nicht nur für die Gestaltung entlang der Wohnwege von besonderem Reiz, sondern ergibt auch - bezogen auf die benachbarten Flächen des Bebauungsplanes - eine willkommene Durchdringung der Dachformen, die für die benachbarten Bauflächen vorgegeben sind.

2. Für den Block Y der mehrgeschossigen Wohnbebauung westlich der Hammersteinstraße soll die ursprünglich ausgewiesene Geschoßflächenzahl von 1,2 auf 0,8 herabgesetzt werden, da die Gebäude im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaues erstellt wurden und von daher die vorgegebene Geschoßfläche nicht genutzt werden konnte.

3. Auf Antrag des Bauträgers für die beiden Gemeinbedarfsflächen südlich der Hammersteinstraße wird die jeweils ausgewiesene Fläche für Gemeinschaftsstellplätze aus dem Bebauungsplan herausgenommen, um die Möglichkeiten der baulichen Konzeption nicht zu behindern und die erforderlichen Einstellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen dort anlegen zu können, wo sie am wenigsten die Nutzung der Gebäude stören. Für die Flächen des Altenwohnheimes wird die Geschößflächenzahl im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung von 1,1 auf 1,2 erhöht, um das Altenheim in einer voll funktionsfähigen und wirtschaftlichen Größe bauen zu können. Im Rahmen dieser Änderung ist auch die ursprünglich vorgesehene Fläche für eine Wasserdruckregelungsstation aus dem Bebauungsplan herausgenommen worden, da sie durch eine Änderung des Versorgungssystems seitens der Stadtwerke nicht mehr benötigt wird. Diese Fläche wird der Fläche des Altenwohnheimes zugeschlagen.
4. Um im Reinen Wohngebiet die ruhige Wohnform erhalten zu können, sollen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die bisher ohnehin nur ausnahmsweise zulässig waren, ausgeschlossen werden.
5. Die entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6.2.1973 erforderlichen Anlagen sind im westlich angrenzenden Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünanlage in ausreichender Größe und Entfernung von dem Gebiet der 2. vereinfachten Änderung vorgesehen.

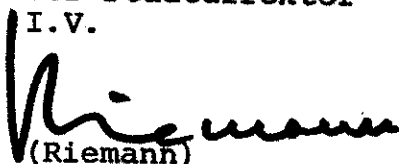
Da die in den Abschnitten 1. - 5. beschriebenen Änderungen des Bebauungsplanes weder die Grundzüge der Planung berühren noch für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke von erheblicher Bedeutung sind, kann der Bebauungsplan gemäß § 13 BBauG vereinfacht geändert werden.

Kosten entstehen der Stadt durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Eine Umlegung der Flächen, die der Klosterkammer gehören, ist durch das geänderte Wohnwegesystem erforderlich.

Hildesheim, den 7. August 1974.

Der Stadtdirektor  
I.V.

  
(Riemann)

Rechtsverbindlich: 27.10.74