

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 165 für das Gebiet
nördlich der Hildebrandstraße

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Der Planbereich liegt im Ortsteil Drispentstedt zwischen Hildebrandstraße von Hausnummer 35 bis Hausnummer 47 und dem Unsinnbach. Entlang der Hildebrandstraße wurden die Grundstücke bisher baulich, die übrigen Flächen landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind Privateigentum.

1.3 Begründung und Erläuterung der Planung

1.3.1 Allgemeine Begründung

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird zur Zeit durch den Baunutzungsplan, der entlang der Hildebrandstraße bis zu einer Tiefe von 60 m ein Mischgebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise ausweist, geregelt. Die nördlich angrenzenden Flächen bis zum Unsinnbach liegen im Außenbereich. Durch den Bebauungsplan soll eine weitergehende bauliche Nutzung ermöglicht, und entlang dem Unsinnbach die beabsichtigte Nutzung als Grünflächen sichergestellt werden. Die Planung entspricht der Darstellung im Flächen-nutzungsplan.

1.3.2 Art der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht sowohl auf die bisherige Ausweisung im Baunutzungsplan als auch auf die vorhandene benachbarte Nutzung und die Lage im Straßenverkehrsnetz - Autobahn/B 494/Hildebrandstraße -

wird das vorhandene Baugebiet und die Erweiterung nach Norden als Mischgebiet ausgewiesen. Das entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, der hier eine gemischte Baufläche ausweist. In Anlehnung an die im Ortsteil Drispensstedt überwiegende Wohnnutzung soll auch hier im größten Teil des geplanten Baugebietes dem Wohnen der Vorrang gegeben werden.

Um die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes zu wahren, werden jedoch gärtnerische und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und wegen der privaten Planungen, die sich an der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung zu orientieren haben, werden wesentlich beeinträchtigende Nutzungen aber nicht zu erwarten sein. Diese Art der Ausweisung des Mischgebietes ermöglicht eine sparsame Erschließung der Baugrundstücke durch befahrbare Wohnwege, da das Verkehrsaufkommen entsprechend gering ist.

1.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Wahrung des Ortsbildes und mit Rücksicht auf die Lage zum Grünzug am Unsinnbach soll nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden. Entlang der Hildebrandstraße soll durch die Ausweisung einer Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erreicht werden.

1.3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher ausgewiesene und vorhandene offene Bauweise wird beibehalten. Sie ermöglicht außerdem in Anpassung an das Ortsbild als Übergang zu der öffentlichen Grünfläche am Unsinnbach eine aufgelockerte Bebauung. Durch die ausgewiesenen Baugrenzen soll eine möglichst große Freizügigkeit hinsichtlich der Stellung der Gebäude zugelassen werden. Nur auf der Nordseite zur öffentlichen Grünfläche hin wird die überbaubare Fläche in engeren Grenzen gehalten um hier eine möglichst einheitliche Abgrenzung der Bebauung zu erreichen.

1.3.5 Gemeinbedarf

Die vorgesehenen Ausweisungen und die geringen Erweiterungen bedingen keine Ausweisung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes.

1.3.6 Erschließung

Das zweigeschossig ausgewiesene Mischgebiet ist durch die Hildebrandstraße erschlossen. Die Erschließung des nördlich davon gelegenen Gebietes erfolgt wegen der beabsichtigten eingeschossigen Bebauung mit einem befahrbaren Wohnweg. Die Grünflächen am Unsinnbach werden über diesen Wohnweg und einem zusätzlichen Gehweg erschlossen.

Für die erwarteten etwa 30 Wohnungen sind innerhalb des Baugebietes Parkflächen für sechs Parkstände ausgewiesen. In der Hildebrandstraße stehen außerhalb des Sichtdreiecks Flächen für acht weitere Parkstände zur Verfügung. Der Bedarf an öffentlichen Parkständen ist damit nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen-Erschließung (RAST-E), die für je fünf Wohnungen mindestens einen Stellplatz fordern, ausreichend gedeckt. Die Anzahl der Parkstände ist damit sogar größer als sie nach den Richtlinien zu fordern wäre. Sie ist aber deshalb gerechtfertigt, weil wegen der Ausweisung als Mischgebiet mit einem etwas größeren Besucherverkehr gerechnet werden muß.

An der Westseite des Plangebietes verläuft ein Gewässer III. Ordnung und an der Nordseite der Unsinnbach, ein Gewässer II. Ordnung. Für den verrohrten Teil des Gewässers III. Ordnung innerhalb des Mischgebietes ist für die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten ein Leitungsrecht ausgewiesen. Zu den übrigen angrenzenden Gewässern steht als Zufahrt die öffentliche Grünfläche zur Verfügung, die über den befahrbaren Wohnweg und dem zusätzlichen Gehweg erreicht werden kann.

Bedingt durch das von der Hildebrandstraße zum Unsinnbach abfallende Gelände und die Höhenlage des Schmutzwasserkanals in der Hildebrandstraße, liegt im eingeschossig ausgewiesenen Teil der neue Schmutzwasserkanal so hoch, so daß für diese Grundstücke nur ein Schmutzwasseranschluß entweder unterhalb der Kellerdecke oder eine Kellerentwässerung über eine private Hebeanlage möglich ist.

1.3.7 Grünflächen und Kinderspielplätze

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll entlang dem Unsinnbach eine allgemeine Grünfläche eingerichtet werden. Wegen seiner Lage neben dem Wohnbereich können hier auch die Flächen für

den erforderlichen Kinderspielplatz nachgewiesen werden. Der vorgesehene Kinderspielplatz ist jedoch mit ca. 2.700 qm so groß, daß er nicht nur zur Bedarfsdeckung der in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen dient, sondern auch einen Spielplatzbereich bis zu einer Entfernung von 400 m erfaßt. Die erforderlich nutzbare Fläche aufgrund dieses Bebauungsplanes beträgt: 8.000 qm (zulässige Geschoßfläche 2.21) x 2 % (Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze) = 160 qm.

2. Zahlenangaben

2.1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2,15	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienenden Flächen	---	ha
2.12	Bruttobauland	2,15	ha
2.121	Flächen, die zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straße, Wege, Plätze	ca. 0,14	ha
	Öffentl. Parkplätze	6 Stück	ha
	Öffentl. Grünflächen		ha
	Kinderspielplätze	ca. 0,27	ha
	sonstige Flächen		ha
		ca. 0,41	ha
2.122	Flächen, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straßen, Wege, Plätze		ha
	Überörtl. Grünflächen	ca. 0,34	ha
	Kleingärten		ha
	Sportflächen		ha
	Lärmschutzeinrichtungen		ha
	sonstige Flächen		ha
		ca. 0,34	ha
		ca. 0,75	ha
		ca. 1,40	ha
2.13	Nettobauland		ha
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	---	ha

2.132 Davon Flächen in den Baugebieten

WR	--	ha	
WA	--	ha	
MI	ca. 1,40	ha	
MD	--	ha	
MK	--	ha	
GE	--	ha	
GE	gegl. --	ha	
GI	--	ha	
SO	--	ha	
SW	--	ha	ca. 1,40 ha

2.2 Nutzung

2.21

a) mögliche Geschoßfläche
für Wohnnutzung ca. 0,8
(ø GFZ x Nettobauland) = ha

b) tatsächlich zu erwartende
Geschoßfläche 0,55
(0,5 GF) x Nettobauland) = ha

2.22

a) mögliche Geschoßflächen
für gewerbliche Nutzung
(GFZ x Nettobauland) = -- ha

b) zu erwartende Geschoß-
fläche für gewerbliche
Nutzung
(0,75 GFZ x Nettobauland) = ha

2.23

Anzahl der Einwohner

2.231

vorhanden ca. 18 EW

2.232

zu erwarten ca. 62 EW ca. 80 EW
zusammen =====

2.233

a) Einwohnerdichte brutto EW
Bruttobauland ca. 37,2 EW
=====

b) Einwohnerdichte netto EW
Nettobauland ca. 57,1 EW

Dienststelle Stadt Hildesheim

2.24	Anzahl der Wohnungen		
2.241	vorhanden	ca. 7 WE	
2.242	geplant	ca. 23 WE	
		zus.: 30 EW	=====
2.243	a) Wohnungsdichte brutto	WE	
		Bruttobauland 14,0	ha br
	b) Wohnungsdichte netto	WE	
		Nettobauland 21,4	EW ha n.

3. Kostenschätzungen:

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 BBauG)

3.11	Grunderwerb und Freilegung der Flächen ca. 123.000,-- DM	
	Verkehrsflächen: 90.000,-- DM	
	Kinderspielplatz: 33.000,-- DM	
3.12	Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen	----- DM
3.13	Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung	ca. 235.000,-- DM
3.14	Ausbau der Grünflächen	DM
	Kinderspielplätze	ca. 100.000,-- DM
3.15	Summe 3.11 bis 3.14	ca. 458.000,-- DM
3.16	Von der Stadt zu tragende Kosten	ca. <u>45.800,-- DM</u>
	10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung	

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

3.21	Grunderwerb und Freilegung der Flächen ca. 31.000,-- DM	
	(Allgemeine Grünflächen)	

3.22	Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen	-----	DM
3.23	Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschließlich deren Entwässerung und Beleuchtung	-----	DM
3.24	Ausbau der Grünflächen	ca. 35.000,--	DM
3.25	Summe 3.21 bis 3.24	ca. 66.000,--	DM
3.26	Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24	-,--	DM
3.27	Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.24 verbleiben	<u>ca. 66.000,--</u>	<u>DM</u>
3.3	Kanalbaukosten		
3.31	Baukosten	ca. 305.000,--	DM
3.32	Voraussichtlich einkommende einmalige Anschlußgebühren	96.000,--	DM
3.33	Von der Stadt zu tragende Kosten	<u>ca. 209.000,--</u>	<u>DM</u>
3.4	Anlagen des Gemeinbedarfs	-,--	DM
3.5	Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich verbleiben	<u>ca. 320.000,--</u>	<u>DM</u>
3.6	Finanzierung		
	Die Erschließungskosten für die Verkehrsflächen und den Kanal sind in der mittelfristigen Investitionsplanung von 1979 bis 1982 enthalten. Die Finanzierung für den Kinderspielplatz wird über den Vermögenshaushalt vorgesehen.		

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

4.1 Grenzregelung

entfällt

4.2 Umlegung


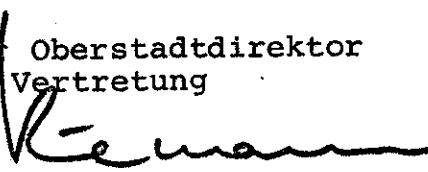
Zum Zweck der Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke wird eine Umlegung erforderlich.

4.3 Enteignung

Für öffentliche Flächen können Enteignungen erforderlich werden.

Hildesheim, den 02.04.1980


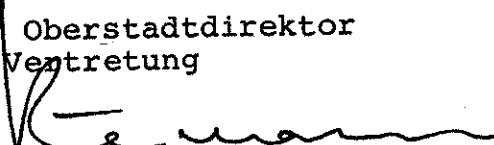
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Der Rat der Stadt Hildesheim hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 19.05.1980 zugestimmt.

Hildesheim, den 29.05.1980

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Rechtsurkundlich : 22.12.80