

Stadt Hildesheim  
Planungsamt -

### B e g r ü n d u n g

für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 204  
und die Neuauftellung des Bebauungsplanes  
Nr. 224 A, sowie für die 3. Änderung des Be-  
bauungsplanes Nr. 201

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Die nördliche Abgrenzung bildet der "Linnenkamp" und die "Silberfinderstraße". Im Osten begrenzt die "Winkelstraße" und die Straße "An der Pauluskirche" das Plangebiet. Die "Jahnstraße" bildet die südliche Abgrenzung und die "Untere Dorfstraße" die Westgrenze. Auf der Fläche zwischen der "Silberfinderstraße" und dem "Linnenkamp" befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, ebenso auf der Fläche im südwestlichen Planbereich.

Die Flächen im Bereich der Straße "An der Beeke" dienten früher dem ehemaligen Klostergut; jetzt sind sie mit Geschosswohnhäusern bis zu 8 Vollgeschossen bebaut; eine Teilfläche des ehemaligen Klostergutparkes ist bisher noch unbebaut.

Im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 204 stehen ein- und zweigeschossige Wohnhäuser.

Im Süd-Ostbereich zwischen der "Winkelstraße" und der Straße "An der Pauluskirche" liegt ein kirchliches Gemeindezentrum. Östlich der Straße "An der Pauluskirche" befindet sich eine Ladenzeile, den südlichen Abschluß davon bildet das Grundstück der Kreissparkasse.

Die Grundstücke 211/96 und 211/92 innerhalb der von der "Winkelstraße", der Straße "An der Pauluskirche" und der Straße "An der Beeke" umschlossenen Fläche liegen teilweise brach, der ehemalige Wehrmachtsschuppen wurde abgebrochen. Die vorhandene Tankstelle hat Bestandsschutz, eine Arrondierung mit der Neubebauung ist möglich.

##### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die bebauten und unbebauten Grundstücke sind Privatbesitz. Das unbebaute Grundstück 211/96 südlich der Tankstelle ist in städtischer Hand.

### 1.3 Begründung und Erläuterung der Planung

#### 1.31 Allgemeine Begründung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 224 A ist im Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt; nur im Bereich östlich der Straße "An der Pauluskirche" und gegenüber der Gemeindeverwaltung liegen gemischte Bauflächen.

Im Bereich der Pauluskirche ist eine Fläche für Gemeinbedarf, im Zentrum des Planbereiches ist eine Grünfläche mit einem Naturdenkmal dargestellt.

Im Jahre 1968 wurden die baulichen Anlagen des Klosterhofes abgebrochen und anschließend eine Neubebauung mit Geschoßwohnungsbau durchgeführt. Die Rechtsgrundlage dafür bildete der seinerzeit in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Himmelsthür. Da dieser Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich wurde, wird für dieses Gebiet unter Beachtung der seinerzeitigen Ausweisungen der Bebauungsplan Nr. 224 A aufgestellt. Zur Abrundung und besseren Beurteilung werden die Randzonen der Ortsmitte mit erfaßt. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 204 und dem westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 201.

Die im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 204 bestehende Festsetzung eines eingeschossigen allgemeinen Wohngebietes ist der Lage in der Ortsmitte nicht angemessen. Hier soll eine dominantere Bebauung vorgesehen werden.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes an der "Unteren Dorfstraße/Jahnstraße" und dem "Linnenkamp/Silberfinderstraße" nimmt auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsstellen Rücksicht. Da es sich hierbei um verhältnismäßig kleine Flächen handelt, steht diese Ausweisung nicht der Entwicklung der gem. § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem Flächennutzungsplan entgegen.

~~x) Unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung wird das MD-Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt, eine Massentierhaltung wird ausgeschlossen.~~

#### 1.32 Begründung der Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nimmt weitgehend auf die vorhandene Nutzung Rücksicht. Eine Änderung ist städtebaulich nicht erforderlich.

x) Gemäß Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 14.07.1981, Az.: 309.10-21102.2-224 A-54/32/81, gestrichen.

### 1.33 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist den städtebaulichen Vorschriften der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 angepaßt und wird daher in Abstimmung und Anlehnung auf die im Gebiet und in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung ausgerichtet; die in der Örtlichkeit vorhandene Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt.

### 1.34 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene relativ aufgelockerte Bebauung führt zur Festsetzung der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet. Da die vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude länger als 50 m sind oder werden können, wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, nach der gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäude länger als 50 m zulässig sind. Das gleiche gilt für die Bebauung im Mischgebiet.

### 1.35 Sonstige Festsetzungen

Die öffentliche Grünfläche östlich der "Unteren Dorfstraße" soll fußläufig an den "Sierstorkamp" angeschlossen werden. Die vorhandene Fußwegverbindung soll also über das Grundstück 211/98 erfolgen; um eine Passage zu ebener Erde zu ermöglichen wird ein "Durchgang" festgesetzt. Die gleiche Festsetzung wird für Teile der drei Verbindungswege innerhalb der Ladenzeile verwandt.

Die ehemalige Bohnenscheune südlich der "Silberfinderstraße" mit Mauerresten und einem Eingangsportal und das Gebäude Silberfinderstraße 2 sind Baudenkmale im Sinne des § 3 Abs. 2 NDSchG.

- x) ~~Im MI-Gebiet darf die Geschosfläche um die Fläche notwendiger Garagen erhöht werden, weil die Nutzung auf wirtschaftliche gesunde Basis gestellt werden soll.~~

### 1.4 Erschließung

Das Erschließungsnetz ist vollständig hergestellt. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses und zur Erhöhung der Sicherheit und Übersichtigkeit sollte die Straßenkreuzung "An der Pauluskirche" - "Breslauer Straße/Jahnstraße" verkehrsgerecht ausgebaut werden; dabei soll für die Schulbusse die Haltebucht vor der Sparkasse vergrößert werden. Für die Einmündung der "Winkelstraße" in die Straße "An der Pauluskirche" ist im Entwurf zum Bebauungsplan eine denkbare Möglichkeit zur Verkehrslösung dargestellt, die aber den Erfordernissen des Verkehrs entsprechend auch anders ausgeführt bzw. bei weitgehender Beibehaltung des jetzigen Zustandes durch verkehrsregelnde Maßnahmen ersetzt werden könnte.

- x) Gemäß Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 14.07.1981, Az.: 309.10-21102.2-224 A-54/32/81, gestrichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ca. 100 öffentliche Parkplätze vorhanden bzw. können geschaffen werden. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen kann als gedeckt angesehen werden, da die erforderlichen Einstellplätze bei der vorhandenen offenen Bebauung auf den eigenen Grundstücken in ausreichender Zahl vorhanden sind.

#### 1.5 Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche zwischen "Winkelstraße", "Parkweg", "Untere Dorfstraße" und Straße "An der Beeke" wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt; über sie laufen die Fußwegverbindungen zwischen den zuvor genannten Straßen. Hier wird auch der erforderliche Kinderspielplatz festgesetzt. Die Größe gemäß Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz von 2 % der zulässigen 54.000 qm Geschoßfläche beträgt ca. 1.080 qm; sie kann ohne weiteres untergebracht werden. An der "Unteren Dorfstraße" befindet sich ein kleiner Quellteich, dessen Fläche einschließlich dazugehöriger Uferfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Die vorhandene Grünfläche mit altem Baumbestand und Teich an der Straße "An der Beeke" wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Rasenfläche gegenüber der Ladenzeile liegt innerhalb der Verkehrsfläche als Straßenbegleitgrün. Am "Linnenkamp" befindet sich eine private Grünfläche mit einem Gewässer.

2. Zahlenangaben (siehe Anlage 1)
3. Überschlägliche Kosten, Angaben und Finanzierung: s. Anlage 2
4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

##### 4.1 Grenzregelungen

Wenn eine Einigung von Grundstückseigentümern 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 gerechnet werden.

##### 4.2 Umlegung

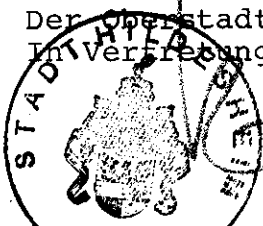
Eine Umlegung wird voraussichtlich nicht erforderlich sein.

#### 4.3 Enteignung

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

Hildesheim, den **30. Sep. 1980**

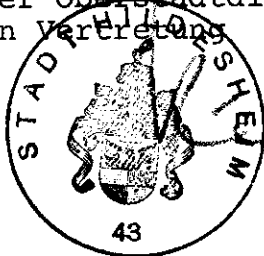
Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



Diese Begründung hat der Rat der Stadt Hildesheim in seiner Sitzung am 17.11.80 zugestimmt und als Satzung beschlossen.

Hildesheim, den 18.11.1980

Der Oberstadtdirektor  
In Vertretung



Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 224 A, 3. Änderung  
201 und Aufhebung 204 für das Gebiet Himmelsthür, Ortsmitte

2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

|       |   |             |              |
|-------|---|-------------|--------------|
| 2.11  | Gesamtfläche des Geltungsbereiches                | 11,166      | ha           |
| 2.111 | Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienenden Flächen | nicht vorh. | ha           |
| 2.12  | Bruttobauland                                     | 11,1666     | ha           |
| 2.121 | Flächen, die zum Erschließungsaufwand gehören     |             |              |
|       | Straße, Wege, Plätze u. Verkehrs -<br>begleitgrün | 0,2928      | ha           |
|       | öffentl. Parkplätze                               | 0,138       | ha           |
|       | öffentl. Grünflächen                              | 0,436       | ha           |
|       | Kinderspielplätze                                 | 0,108       | ha           |
|       | sonstige Flächen                                  | 0,367       | ha           |
|       | Wasserfläche, privat                              | 1,342       | ha           |
|       |   | 1,342       | ha           |
|       |   | 9,824       | ha           |
| 2.13  | Nettobauland                                      |             | ha           |
| 2.131 | Davon Flächen für Gemeinbedarf                    | 0,601       | ha           |
| 2.132 | Davon Flächen in den Baugebieten                  |             |              |
|       | WA  | 4.641       | ha           |
|       | MD  | 1.631       | ha           |
|       | MI  | 0,827       | ha           |
|       | MK  | 0,285       | ha           |
|       |   | 7.38        | ha           |
|       | WA I  | 1.231       | ha GFZ = 0,5 |
|       | WA II   | 0.422       | ha GFZ = 0,8 |
|       | WA III  | 1.403       | ha GFZ = 1,0 |
|       | WA IV   | 1.132       | ha GFZ = 1,1 |
|       | WA VIIIO  | 0.453       | ha GFZ = 1,2 |
|       | MD II   | 0,870       | ha GFZ = 0,8 |
|       | MD III  | 0.760       | ha GFZ = 0,8 |
|       | MI II   | 0,213       | ha GFZ = 0,8 |
|       | MI III  | 0.614       | ha GFZ = 1,0 |
|       | MK I  | 0,109       | ha GFZ = 1,0 |
|       | MK II   | 0,175       | ha GFZ = 1,6 |

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 224 A

2.2 Nutzung

|       |   |            |                    |
|-------|---|------------|--------------------|
| 2.21  | a) mögliche Geschoßfläche<br>für Wohnnutzung<br>(ø GFZ x Nettobauland)                      | = 5,4 ha   |                    |
|       | b) tatsächlich zu erwartende<br>Geschoßfläche<br>(0,5 GF) x Nettobauland)                   | = 2,7 ha   |                    |
| 2.22  | a) mögliche Geschoßflächen<br>für gewerbliche Nutzung<br>(GFZ x Nettobauland)               | = 1,1 ha   |                    |
|       | b) zu erwartende Geschoß-<br>fläche für gewerbliche<br>Nutzung<br>(0,75 GFZ x Nettobauland) | = 0,8 ha   |                    |
| 2.23  | Anzahl der Einwohner  |            |                    |
| 2.231 | vorhanden   | <u>850</u> | EW                 |
| 2.232 | zu erwarten   | <u>75</u>  | EW                 |
|       | zusammen  |            | <u>925</u>         |
| 2.233 | a) Einwohnerdichte brutto   | <u>925</u> | EW                 |
|       | Bruttobauland   |            | <u>82</u> EW/ha    |
|       | b) Einwohnerdichte netto  | <u>EW</u>  |                    |
|       | Nettobauland  |            | <u>94</u> EW       |
| 2.24  | Anzahl der Wohnungen  |            |                    |
| 2.241 | vorhanden   | <u>285</u> | WE                 |
| 2.242 | geplant   | <u>30</u>  | WE                 |
|       | zus.:   | <u>315</u> | WE                 |
| 2.243 | a) Wohnungsdichte brutto  | <u>WE</u>  |                    |
|       | Bruttobauland   | <u>28</u>  | ha WE/bi           |
|       | b) Wohnungsdichte netto   | <u>WE</u>  | <u>32</u> ha WE/n. |

Anlage 2

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 224 A Himmelsthür Ortsmitte

3. Kostenschätzungen:

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

|  |            |    |
|--|------------|----|
| 3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen<br>(§ 127 BBauG)   | -----      | DM |
| 3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen<br>bereitzustellenden Flächen                                 | -----      | DM |
| 3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park-<br>flächen einschließlich deren Entwässerung<br>und Beleuchtung | -----      | DM |
| (Einschließlich des Straßenbegleitgrüns)   |            |    |
| 3.14 Ausbau der Grünflächen  | 203.000,-- | DM |
| Kinderspielflächen 135.000,-- DM   |            |    |
| Sonstige Grünflächen 68.000,--DM   |            |    |
| 3.15 Summe 3.11 bis 3.14   | 203.000,-- | DM |
| 3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten  | 20.300,--  | DM |
| 10 % lt. Erschließungsbeitrag  |            |    |

|  |            |    |
|--|------------|----|
| 3.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand<br>gehören. Abrechnung nach NKAG                               |            | DM |
| 3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen  | 40.000,--  | DM |
| (Kosten, die nicht unter 3.11 erscheinen)  |            |    |
| 3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen<br>bereitgestellten Flächen                                   | -----      | DM |
| 3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park-<br>flächen einschließlich deren Entwässerung<br>und Beleuchtung | 250.000,-- | DM |
| (Kosten, die nicht unter 3.13 erscheinen)  |            |    |
| 3.24 Ausbau der Grünflächen  |            |    |
| (Flächen, die nicht unter 3.14 aufgeführt sind)  |            |    |



|   |                        |
|---|------------------------|
| 3.25 Summe 3.21 bis 3.24  | 290.000,-- DM          |
| 3.26 Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24                                   | -,-- DM                |
| (ggf. Gesetz angeben)   |                        |
| 3.27 Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis<br>3.24 verbleiben (50 %) | 145.000,-- DM<br>===== |
| 3.3 Kanalbaukosten  | -,-- DM                |
| Werden durch Beitrag und Gebühren kosten-<br>deckend erstattet    | -,-- DM                |

#### 3.4 Anlagen des Gemeinbedarfs

In städtischer Hand nicht vorhanden.

|   |                        |
|---|------------------------|
| 3.5 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussicht-<br>lich verbleiben | 165.300,-- DM<br>===== |
|---|------------------------|

#### 3.6 Finanzierung

In der mittelfristigen Investitionsplanung ist für das Jahr 1982 ein Betrag von 270.000,-- DM für den Straßenbau vorgesehen.

Der Ausbau des Kinderspielplatzes einschließlich des Grund-  
erwerbs wird aus den jährlichen Pauschalansatzbeträgen bestritten.