

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan ^{HW}Nr. 13 A und Aufhebung des
Baunutzungsplanes für das Gebiet zwischen
Bleckenstedter Straße, Innerste/Eselgraben,
Bebauung Dammtor und Schützenwiese

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich des Stadtkernes zwischen Schützenwiese und Innerste. Die Grundstücke werden bis auf einige an der Innerste gelegene unbebaute Flächen teils als Gewerbe-, teils als Wohngrundstücke genutzt.

Für das Gebiet gelten heute die Festsetzungen des Baunutzungsplanes und des Bebauungsplanes ^{HW}Nr. 13. Danach ist für die Grundstücke an der Südseite der Bleckenstedter Straße "Wohngebiet 3-geschossig, geschlossen (WIIIg)", an der Schützenwiese "gemischtes Wohngebiet, 3-geschossig, geschlossen (MIIIg)" und für die hinteren Grundstücke an der Innerste "Wohngebiet 3-geschossig, offen (WIIIo)" bzw. Mischgebiet 3-geschossig, offen (MIIIo)" festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 13 beinhaltet die Verlängerung der Bleicherstraße und setzt Baufluchtlinien fest.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke sind im Privatbesitz.

1.3 Begründungen der Planung

1.3.1 Ziel des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BBauG's zu regeln und dabei die bis dahin geltenden Vorschriften des Baunutzungsplanes außer Kraft zu setzen.

Durch entsprechende Festsetzungen sollen unter anderem planungsrechtlich gesichert werden:

- Erweiterung der vorhandenen citynahen Wohnbebauung.
- Die Anlage eines Uferrandweges.
- Die Anlage eines Kinderspielplatzes.

1.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist zwar für die Bauflächen gemischte Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan differenziert diese jedoch.

Für die mit 3-geschossigen Wohnhäusern bebauten Flächen entlang der Bleckenstedter Straße und für die bislang nicht erschlossenen Flächen im südlichen Bereich westlich der Innerste wird ein "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Entlang der Schützenwiese wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

Diesen Festsetzungen liegen folgende Gesichtspunkte zugrunde:

Die Ausweisung eines Mischgebietes an der Schützenwiese nimmt die bisherigen Festsetzungen des Baunutzungsplanes auf. Diese Festsetzung rechtfertigt sich vor allem aus dem heutigen Gebietscharakter, der von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben (u.a. Tankstelle) geprägt wird. Auch die Lärmbelastung aus der Schützenwiese, die als Hauptverkehrsstraße einen rechnerisch ermittelten äquivalenten Dauerschallpegel von 65 dB(A) tags und ca. 58 dB(A) nachts erbringt, wurde bei der Gebietsfestsetzung beachtet. Zwar werden die Planungsrichtpegel überschritten, jedoch handelt es sich hier um ein "vorbelastetes" Gebiet, das nicht als ein höher zu belastendes Baugebiet (Kerngebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet) ausgewiesen werden kann.

Das gesamte übrige Gebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei wird das bisherige gemischte Wohngebiet abgelöst, um das Gebiet, das im Bereich der Bleckenstedter Straße vorwiegend Wohnbebauung aufweist, insgesamt ruhiger zu stellen.

Zum Maß der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet, das bereits 1962 vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut war und für das das Maß der baulichen Nutzung durch die Vorschriften des Baunutzungsplanes geregelt war; aus diesen Vorschriften läßt sich für einen Großteil der Grundstücke eine Geschoßflächenzahl von 1,1 errechnen. Darüber hinaus liegen für einen Teil der Altbaugrundstücke die Geschoßflächenzahlen noch über diesem Wert. Auf der Grundlage von § 17 (9) BauNVO sind hier daher die Geschoßflächenzahlen, die sich durch die vorhandene Nutzung ergeben, im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die übrigen Grundstücke wurde die nach dem Baunutzungsplan zu erreichende Geschosßflächenzahl von 1,1 im Bebauungsplan festgesetzt; sie ist damit um 0,1 höher als der Maximalwert nach § 17 (1) BauNVO.

Hier muß in Rechnung gestellt werden, daß für die Grundstücke zwar schon lange städtebaurechtliche Festsetzungen existieren, jedoch erst durch eine in den Jahren 1979 bis 1980 durchgeführte Umlegung durch die Ausparzellierung der Verkehrsfläche und die Neuordnung der Grundstücke ihre tatsächliche Bebaubarkeit hergestellt wurde. Zur Vermeidung von Entschädigungen soll daher auf Herabsetzung verzichtet werden, zumal dieses Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu dichter bebauten Grundstücken liegt.

Außerdem sprechen für die Überschreitung folgende Gesichtspunkte:

- Beibehaltung des überkommenen Charakters des city-nahen Wohngebietes in seiner Bebauungsdichte,
- wirtschaftlichere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in diesem Stadtbezirk.

Öffentliche Belange stehen nicht entgegen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowohl der Alt- als auch der Neubauten gesichert ist.

Darüber hinaus ist von Bedeutung, daß sich unmittelbar östlich die Freiräume der Innerste und der Wallanlagen mit dem Schneidlerschen Graben anschließen.

1.3.3 Geschosßzahl, Bauweise, überbaubare Flächen

Die Zahl der Geschosse ist auf 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt; die vorhandene dreigeschossige Bebauung hat den Maßstab geprägt, der deshalb auch nicht geändert werden soll.

Im Bebauungsplan ist die geschlossene Bauweise für die Bereiche, in denen sie im Baunutzungsplan bereits festgesetzt ist, übernommen worden; städtebauliche Gründe sprechen nicht dagegen, weil die geschlossene Bebauung entlang der Schützenwiese und der Bleckenstedter Straße gegenüber der Lärmbelastung von der Schützenwiese als Lärmschutz wirkt und damit die Wohnruhe im rückwärtigen Bereich sichert.

Im nordöstlichen Bereich ist die im Baunutzungsplan festgesetzte offene Bauweise beibehalten, weil die dort entstandenen Gebäude in offener Bauweise errichtet wurden und keine Veranlassung besteht, die städtebauliche Planung darauf nicht abzustellen.

- x) Der architektonische Abschluß von Straßenräumen ist in dem Gebiet grundsätzlich eingehalten: Sowohl die Dinklarstraße als auch die Bleckenstedter Straße haben einen durch Gebäude markierten Endpunkt. Somit war auch für die Neukonzeption der verlängerten Bleicherstraße das städtebauliche Ziel, dieses Prinzip nicht zu verlassen.
- x) Der so gebildete "Hofraum" um den Wendehammer gibt außerdem dem Abschluß der Bleicherstraße eine gewisse Intimität, die als Kontrast zu den hinter der Bebauung sich öffnenden Freiflächen des Innersteufers steht. Bei Öffnung des Abschlusses wäre die Intimität nicht gegeben.

Anders jedoch im anschließenden südlichen Bereich; hier ist die geschlossene Bauweise ausgewiesen, um die beabsichtigte hofartige Bebauung um den Wendehammer der verlängerten Bleicherstraße durchsetzen zu können; sie soll der Bleicherstraße den notwendigen städtebaulichen Abschluß geben und den Raum optisch fassen.

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt; lediglich auf dem Grundstück an der Südseite des Wendehammers an der Bleicherstraße und auf dem ersten Grundstück westlich der Bleicherstraße mußten Baulinien festgesetzt werden, weil die nach NBauO erforderlichen Grenzabstände wegen der festgesetzten geschlossenen Bebauung nur eingehalten werden können, wenn Baulinien "zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer oder städtebaulicher Absichten" (§ 13 (1) Ziff. 1 NBauO) festgesetzt sind.

- x)) Der städtebaulich-architektonisch konzipierte Abschluß der verlängerten Bleicherstraße könnte bei Berücksichtigung des vollen Grenzabstandes nach NBauO an der Südgrenze des Baugrundstückes nur eingehalten werden, wenn die am Wendehammer angeordneten Einstellplätze, die auch, wie bereits dargelegt, gleichzeitig als öffentliche Parkplätze genutzt werden können, aufgegeben und in die dem Straßenraum abgewandten Grundstücksbereiche verlegt und gleichzeitig die Baukörper auf den erforderlichen ganzen Grenzabstand verschoben werden. Die unerwünschte Häufung von Flächen für den ruhenden Verkehr im hinteren Grundstücksbereich würde das Wohnumfeld erheblich verschlechtern.
- x)) Die Berücksichtigung des vollen Grenzabstandes und das Beibehalten der Einstellplätze vor Kopf des Wendehammers würden zur Aufgabe der geschlossenen Bauweise und damit auch zur Aufgabe der konzipierten "Hofausbildung" führen, denn das heute verbindende Zwischenglied - die 7 m tiefe Durchfahrt zu den hinteren Grundstücksbereichen - wäre nicht mehr durchführbar und damit müßten der westliche und der südliche Baukörper jeweils mindestens 1/2 H Abstand von

- x) Aufgrund der Auflage der Bezirksregierung Hannover entsprechend dem Nachbericht der Stadt Hildesheim vom 01.08.1984
- x)): 02.08.1984 - eingefügt.

einer gedachten Grenze zwischen beiden Gebäuden einhalten; damit wäre das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte und beherrschende Gestaltungselement aufgegeben.

- x)) Hinzu kommt, daß davon auszugehen ist, daß das ältere Werkstattgebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück einer Neubebauung weichen wird, die durch die festgesetzte Baugrenze einen Freiraum von mindestens 15 m aus den dargelegten Gründen einhält. Dadurch sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.
- x)) Aus den dargelegten Gründen sind die Gebäude mit halbem Grenzabstand von der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet; die Baulinie ist auch nur erforderlich, weil der halbe Grenzabstand nicht angewendet werden kann, weil das Schmalseitenprivileg nach der BauNVO bereits an den übrigen Grundstücksgrenzen durch die geschlossene Bauweise verbraucht ist.
- x)) Bei dem Grundstück Bleicherstraße ist eine Baulinie aus den gleichen Gründen erforderlich, da auch hier das Schmalseitenprivileg bereits verbraucht ist und durch die schräge Grenzföhrung des südlich angrenzenden Grundstücks eine vernünftige Bebauung auf dem Grundstück bei Einhalten des vollen H unmöglich würde.

1.3.4 Sonstige Festsetzungen

Die nach § 21 a (5) BauNVO getroffene Festsetzung über eine begrenzte Erhöhung der Geschoßfläche soll dazu beitragen, die Bauherren anzuregen, Garagen möglichst als Tiefgaragen auszubilden, um die Wohnqualität im gesamten Bereich zu verbessern; die mit dieser Festsetzung verbundene Erhöhung der Geschoßflächenzahl ist als Ausgleich für die kostenaufwendigere Unterbringung der Einstellplätze zu werten. Die Erhöhung ist auf maximal 0,15 der Geschoßflächenzahl begrenzt.

- x) Im Bebauungsplan sind auf zwei Baugrundstücken, die unmittelbar an der Innerste gelegen sind und auf denen es möglich ist, Garagen abzusenken, "Tiefgaragen (TGA)" festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um den Uferrand der Innerste nicht unmittelbar mit Bebauung zu belasten, sondern vielmehr flächig begrünen zu können. Zwar lassen sich aus statischen Gründen - unter der Erdoberfläche angelegte Garagen können hier aus hydraulisch-statischen Gründen wegen des möglichen Auftriebs bei Innerstehochwasser nicht angeordnet werden - die Garagen nur bis max. 1,3 m unter der Erdoberfläche absenken; der Effekt einer begrüneten Freifläche wird jedoch damit erreicht. Die Festsetzung der Oberkante Fußboden der abgesenkten Garagen wurde aus statischen Gründen
- x) Aufgrund der Auflage der Bezirksregierung Hannover entsprechend dem Nachbericht der Stadt Hildesheim vom 01.08.1984 - x)): 02.08.1984 - eingefügt.

getroffen. Allerdings ist der in § 21 a (5) BauNVO vorgegebene Bonus nicht wirksam, da die Garagen nicht in der Baunutzungsverordnung verankert unter der "Erdoberfläche" angelegt werden können.

- x) Für die beabsichtigte Bebauung ist der Genuß der in der Baunutzungsverordnung verankerten Erhöhung der Geschoßflächenzahl ohne Belang, da die geplante Bebauung die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,1 ohnehin nicht überschreitet.
- x) Die Erhöhung der festgesetzte Geschoßflächenzahl könnte jedoch für die der Innerste abgewandten Grundstücke, wenn es dort die hydrologischen Verhältnisse zulassen, durchaus Verwendung finden, wenn statt der festgesetzten Garagen Tiefgaragen im Sinne der BauNVO gebaut werden.
- x) Die Begrenzung der maximalen Geschoßflächenzahl dient dazu, einen "Rotationseffekt" zu verhindern, der dann entstehen kann, wenn durch mehr Geschoßflächen mehr Wohnungseinheiten entstehen und weitere Garagenflächen notwendig werden und damit eine nicht gewollte Verdichtung der Bebauung entsteht, die städtebaulich nicht mehr vertretbar ist.

Für die Tiefgaragen, die auf den Baugrundstücken an der Innerste vorgesehen sind, ist die Höhenlage des Fußbodens auf 75,00 m bzw. 75,50 m über NN festgesetzt (§ 9 (2) BBauG) und damit sichergestellt, daß die Garagen so tief liegen, daß eine Begrünung der Dächer möglich ist. Zwar werden hierdurch Mehrkosten entstehen, die aber angesichts der unmittelbaren Lage am Innersteufer aus städtebaulichen Gründen in Kauf zu nehmen sind.

- x) Auf der westlichen Seite der verlängerten Bleicherstraße sind Garagen festgesetzt; sie sollen die bereits auf den Nachbargrundstücksgrenzen vorhandenen Garagen mit ihren rückwärtigen Wänden abdecken und den Anblick der vorhandenen Brandwände erträglich gestalten.

Um die späteren Hochbauplanungen nicht zu erschweren, sind Überschreitungen der festgesetzten Baulinie in bestimmtem Umfang zulässig.

1.3.5 Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke an der Schützenwiese, der Bleckenstedter Straße und der Bleicherstraße ist hergestellt.

Die zukünftige Bebauung entlang der Innerste wird durch die Verlängerung der Bleicherstraße als Stichstraße erschlossen.

- x) Aufgrund der Auflage der Bezirksregierung Hannover entsprechend dem Nachbericht der Stadt Hildesheim vom 01.08.1984 eingefügt.

- / -

Eine weitere Stichstraße erschließt den südlichen Bereich des Bebauungsplanes und wird als Fußweg über eine Brücke zur Grünfläche zwischen Innerste und Eselgraben geführt; damit erhält das Baugebiet eine Fußgänger Verbindung zu den Parkanlagen des Schneidlerschen Grabens sowie des im Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielplatzes und der Bischofsmühle.

- x) Der private ruhende Verkehr kann und muß auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Dafür sind die unter 1.3.4. gemachten Darlegungen erschöpfend und richten sich nach der Zahl der beabsichtigten Wohnungseinheiten auf dem Grundstück.
- x) Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 45 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.
- x) Zwar sind im Bereich der verlängerten Bleicherstraße nur 6 öffentliche Parkplätze in Längsparkrichtung ausgewiesen. Sie reichen jedoch aus, da auf den Privatgrundstücken mindestens 13 Einstellplätze von der Erschließungsstraße direkt angefahren werden können, so daß ein evtl. zu befürchtender Engpaß der Bereitstellung von Parkraum nicht eintreten kann.
- x) Im Altbaubereich der Bleckenstedter Straße ist die Anlage von öffentlichen Parkplätzen ohne Inanspruchnahme der überkommenen Vorgärten nicht möglich; es ist aber auch nicht vertretbar, die Vorgärten zur Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr in Anspruch zu nehmen, da dann der Straßenzug durch Verlust der Vorgärten den wohnlichen Reiz verliert. In diesem Bereich wird somit auf die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet.

Um die Bleckenstedter Straße nicht durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Neubaugebiet zu belasten, werden durch verkehrsregelnde Maßnahmen die Zu- und Abfahrten zum Neubaugebiet über die Dinklarstraße geführt.

- x) Die verkehrliche Erschließung des "Neubaugebietes" erfolgt ohne zusätzliche Belastung der Bleckenstedter Straße: Durch verkehrsregelnde Maßnahmen - Festsetzungen im Bebauungsplan sind nach § 9 BBauG nicht zulässig - ist beabsichtigt, die Zufahrt über die Dinklarstraße zu legen, jedoch für die aus der verlängerten Bleicherstraße ausfahrenden Fahrzeuge das Einbiegen in die Bleckenstedter Straße auszuschließen und damit eine zusätzliche Belastung des sehr engen Straßenabschnittes zu verhindern.
- x) Die Bleicherstraße und insbesondere die Dinklarstraße werden weniger durch zu- und abfließenden Verkehr gestört als gerade die Bleckenstedter Straße.
- x) Aufgrund der Auflage der Bezirksregierung Hannover entsprechend dem Nachbericht der Stadt Hildesheim vom 01.08.1984 eingefügt.

- x) Eine Verbindung zur Schützenwiese in südlicher Richtung wäre nur dann möglich, wenn eine Kreuzung in dem Bereich angelegt würde, die das Abbiegen in allen Richtungen gestattet; das ist jedoch wegen des erheblichen Verkehrsaufkommens auf der Schützenwiese nicht überall möglich, zumal im Einmündungsbereich der Dinklarstraße eine Kreuzung vorhanden ist, die durch ihren verkehrsgerechten Ausbau keine Schwierigkeiten bereitet.

Entlang der Innerste ist ein öffentlicher Weg auf einer mit Geh- und Fahrrechten belasteten Fläche festgesetzt, der sowohl als Unterhaltungsweg für die Instandhaltung der Innerste und den Eselgraben als auch als Spazierweg dienen soll. Die Anbindung an diesen Uferrandweg erfolgt über einen Fußweg entlang der Nordgrenze des Bebauungsplanes, der ebenfalls als private Fläche mit einem Überwegungsrecht zugunsten der Stadt Hildesheim festgesetzt ist.

- x) Das zugunsten der Stadt Hildesheim festgesetzte Geh- und Fahrrecht ermächtigt die Stadt, diesen Weg als öffentlichen Fußweg zu widmen, um den unter 1.3.6. begründeten Kinderspielplatz getrennt von jeglichem Fahrverkehr zu erreichen. Seine Eignung als Spazierweg bleibt davon unberührt. Die jährlich durchzuführenden Pflegearbeiten am Innersteufer sind dabei unbedeutend, müssen aber durch das Fahrrecht gesichert werden.
- x) Der Weg wird einen ähnlichen Charakter, wie der jenseits der Innerste liegende Spazierweg am Schneidlerschen Graben erhalten und für die Öffentlichkeit entsprechend gesichert werden.
- x) Die Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes über die Schützenwiese/Dammtor ist wegen der damit verbundenen Verkehrsgefährdung der Kinder nicht zu vertreten; daher kann auf den Uferrandweg nicht verzichtet werden.

1.3.6 Kinderspielplätze, Grünflächen

Auf der unter 1.3.5 erwähnten Grünfläche, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, ist eine Teilfläche von ca. 1.700 qm als Kinderspielplatz festgesetzt; damit sind die Forderungen nach dem Nieders. Gesetz über Kinderspielplätze erfüllt (sh. auch Anlage "Kinderspielplatz").

Durch die Plazierung des Kinderspielplatzes auf der Halbinsel wird nicht nur eine optimale Lage aus der Sicht des Spielbedürfnisses der Kinder erreicht, sondern Konflikte, die sich aus eventuellen Lärmbelästigungen durch spielende Kinder ergeben könnten, vermieden.

- x) Aufgrund der Auflage der Bezirksregierung Hannover entsprechend dem Nachbericht der Stadt Hildesheim vom 01.08.1984 eingefügt.

Die verbleibende Grünfläche kann auch als Ballspiel- oder Liegewiese genutzt werden. Es ist beabsichtigt, sie darüber hinaus durch den Kanu-Verein bei sportlichen Veranstaltungen zur Lagerung der Boote nutzen zu lassen.

2. Städtebauliche Werte und Zahlenangaben (sh. Anlage 1).

3. Kosten (sh. Anlage 2)

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

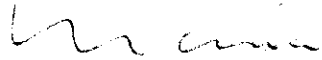
Ein Umlegungsverfahren hat für den nördlichen Bereich die Voraussetzung zum notwendigen Erwerb der Erschließungsflächen geschaffen.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches können, wenn die notwendige Fläche für weitere Erschließungsmaßnahmen nicht bereitgestellt werden kann, weitere Umlegungen oder Enteignungen möglich werden..

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21.06.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 17.02.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 21.08.1984

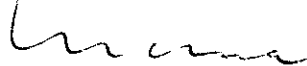
Im Auftrage



Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 21.08.1984

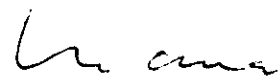
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21.11.1983 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.11.1983 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 09.12.1983 bis 09.01.1984 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 21.08.1984

Im Auftrage

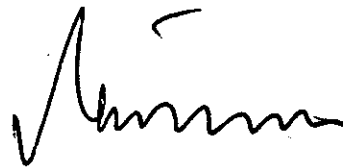
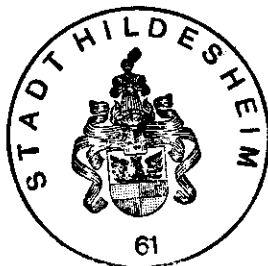


Der Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 13 A hat der Rat der Stadt Hildesheim am 27.02.1984 zugestimmt. Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 24.09.1984 gemäß der in der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Hannover vom 08.08.1984 aufgeführten Auflage diese ergänzte Begründung beschlossen.

Hildesheim, den 25.09.1984



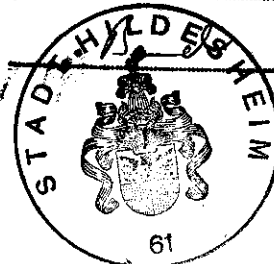
Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

Die Oberstadtdirektion mit dem Original wird beglaubigt.

Hildesheim, den 08.11.1984



Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 A ^{HW}
 2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

2.11	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,7755 ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienende Flächen	-- ha
2.12	Bruttobauland	<u>2,7755 ha</u> <u>=====</u>
	Fl., die zum Erschl.aufwand gehören	
	Straßen, Wege, Plätze	0,1947 ha
	Öffentl. Parkplätze	0,0253 ha
	Kinderspielplätze	0,1700 ha
		0,3900 ha
2.122	Fl., die nicht zum Erschl.aufwand gehören	
	Straßen, Wege, Plätze	0,0990 ha
	Grünfläche	0,2725 ha
		0,3715 ha
		0,7615 ha
2.13	Nettobauland	<u>2,014 ha</u> <u>=====</u>
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	ha
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten	
	WA	1,1410 ha
	MI	0,8730 ha
		2,014 ha

2.2 Nutzung

2.21	a)	mögliche Geschoßfl. für Wohnnutzung sowie gewerbl. Nutzung im WA und MI	2,5175 ha
	b)	tatsächl. zu erwartende Geschoßfläche	----
2.22	a)	mögl. Geschoßfl. für gewerbl. Nutzung	----
	b)	zu erwartende Geschoßfläche für gewerbl. Nutzung	----
2.23		Anzahl der Einwohner	
2.231		vorhanden ca. 130 EW	
2.232		zu erwarten 200 EW	330 EW
		zusammen:	=====
2.233	a)	Einwohnerdichte brutto = $\frac{EW}{\text{Bruttobauland}}$	118 EW/ha
			=====
	b)	Einwohnerdichte netto = $\frac{EW}{\text{Nettobauland}}$	163 EW/ha
			=====
2.24		Anzahl der Wohnungen	
2.241		vorhanden ca. 80 WE	
2.242		geplant 90 WE	
		zusammen:	170 WE
			=====
2.243	a)	Wohnungsdichte brutto = $\frac{WE}{\text{Bruttobauland}}$	61 WE/ha
			=====
	b)	Wohnungsdichte netto = $\frac{WE}{\text{Nettobauland}}$	84 ha/EW
			=====

Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 A ^{HW}
3. Kostenschätzungen: (§ 9 (8) BBauG):

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen
 (§ 127 BBauG) 242.000,00 DM

3.12 Bau der Straßen, Wege, Plätze und
 Parkflächen einschließlich deren Ent-
 wässerung, (Anteil am Regenwasserkanal
 lt. Erschließungsbeitragssatzung)
 Beleuchtung, des Straßenbegleitgrüns
 und der Fußgängerbrücke 175.000,-- DM

3.13 Ausbau der Grünflächen 40.000,00 DM

Kinderspielplätze 40.000,00 DM

Sonstige Grünfläche ---- DM

3.14 Summe 3.11 bis 3.13 1.057.000,00 DM

3.15 Von der Stadt zu tragende Kosten 105.700,00 DM
 10 % lt. Erschließungsbeitrags-
 satzung =====

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

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen ---- 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 ---- DM

3.24 Ausbau der Grünflächen ---- DM

3.25 Summe 3.21 bis 3.24 ---- DM

3.26 Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24
 auf der Grundlage des Gesetzes ---- DM

3.27 Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis
 3.24 verbleiben ---- DM

=====

3.3 Anlagen des Gemeinbedarfs entfällt

3.4 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussicht-
 lich verbleiben (Summe 3.1 - 3.4) 105.700,-- DM
 =====

3.5 Finanzierung

3.51 Die Kosten gemäß Punkt 3.14 für den 1. Bauabschnitt mit 160.000,00 DM sind in der mittelfristigen Investitionsplanung von 1982 - 1984 erfaßt. Diese ist Anlage des Haushaltsplanes 1982 (1. Bauabschnitt).

3.52 Die Kanalbaukosten werden durch Beitrag und Gebühren kostendeckend erstattet.

Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan ^{HW}Nr. 13 A

Das Bebauungsplangebiet ^{HW}Nr. 13 A liegt im Spielbezirk ^ANr. 12 des Spielplatzleitplanes. Dieser Bezirk ist bisher unversorgt. Der Mindestbedarf zur Versorgung beträgt gemäß NSPPG 1.283 qm Kinderspielplatzfläche. Der Bedarf wird durch die ausgewiesene Fläche von 1.700 qm abgedeckt.

Durch die geplante Fußgängerbrücke über den Eselgraben wird die Erreichbarkeit verbessert, so daß alle zu versorgenden Wohngrundstücke in einer Wegeentfernung von unter 400 m liegen.

Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan ^{Hw} Nr. 13 A

Äquivalenter Dauerschallpegel an der Schützenwiese - Ostseite -

1. Am Tage

Belastungsprognose gemäß GVP 2. Fortschreibung,
Planungsfall 6 : 22.164 Kfz./Tag

Am Tage: $22.164 \times 0,92 : 16 =$ ca. 1.275 Kfz./Std.

Gem. Bild 1, DIN 18005 = ca. 63 dB(A)

Zuschlag gem. Bild 3, DIN 18005
wegen der Entfernung von ca. 17 m
von der Straßenachse = ca. 2 dB(A)

zusammen: ca. 65 dB(A)
=====

2. Nachts

Belastungsprognose wie vor: 22.164 Kfz./Tag

nachts: $22.164 \times 0,08 : 8 =$ ca. 222 Kfz/Std.

Gem. Bild 1, DIN 18005: ca. 55,5 dB(A)

Zuschlag gem. Bild 3, DIN 18005
wie vor: ca. 2 dB(A)

zusammen: ca. 57,5 dB(A)
=====