



Stadt Hildesheim
Der Oberstadtdirektor

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 192
"Zum Spandau" im Ortsteil Itzum

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Der Bereich der 1. Änderung erstreckt sich auf 6 Grundstücke nordöstlich der Straße "Spandauer Weg". Es handelt sich um die Flurstücke 15/1, 16/1, 17/1, 18, 19 und 20 in der Flur 3 der Gemarkung Itzum.

Die bisherige Nutzung ändert sich nicht, die Grundzüge der Planung des seit dem 30.07.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden nicht berührt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

2. Erläuterung und Begründung der Planung

2.1 Anlaß der Bebauungsplanänderung

Im räumlichen Geltungsbereich der Änderung liegen drei ca. 11,00 m breite unbebaute Grundstücke, von denen zwei mit einem Doppelhaus, eines mit der Hälfte eines Doppelhauses bebaut werden könnte. Dieses hatte die Gemeinde Itzum seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch beabsichtigt, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Nunmehr entstehen bei der Bebauung Schwierigkeiten, weil eine Grenzbebauung nur mit nachbarlicher Zustimmung mittels einer Baulast möglich ist. Das städtebauliche Ziel, die Errichtung von Doppelhäusern in gestaffelter Tiefe anzuordnen, läßt sich daher also nur durch die zwingende Festsetzung von Doppelhäusern erreichen.

2.2 Festsetzungen

2.2.1 Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert "Allgemeines Wohngebiet" und begründet sich aus der tatsächlichen Nutzung.

2.2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 192 übernommen; das Maß ist auch ohne Festsetzung einer Grundflächenzahl gem. § 16 (4) BauNVO ausreichend bestimmt.

2.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht verändert.

2.2.4 Als Bauweise werden Doppelhäuser festgesetzt.

2.2.5 Die im Bebauungsplan Nr. 192 festgesetzte Baulinie wird nur im Bereich der westlichen, bestehenden Doppelhäuser der vorhandenen Bebauung angepaßt, im übrigen übernommen, da kein Anlaß zur Änderung besteht; das gleiche gilt für die rückwärtige Baugrenze.

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die noch endgültig herzustellende Stadtstraße "Spandauer Weg". Der Ausbau geschieht im Rahmen der Baumaßnahme "Marienburger Höhe".

Das Gebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Hildesheim angeschlossen.

2.4 Grünflächen und Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Flächen dafür vorgesehen. Die Kinder des Gebietes erreichen den öffentlichen Kinderspielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 über Wohnwege in ca. 300 m Entfernung. Die Versorgung des Plangebietes mit Spielplatzfläche gemäß Niedersächsischem Kinderspielplatzgesetz ist damit sichergestellt, die maximale Wegeentfernung liegt innerhalb der 400 m Zone.

3. Zahlenangaben

Die städtebaulichen Werte werden durch diese vereinfachte Änderung nicht verändert.

4. Überschlägliche Kosten und Finanzierung

Aufgrund dieser Änderung entstehen der Stadt Hildesheim und den Anliegern keine Kosten.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Grenzregelung, Umlegung und Enteignung werden nicht erforderlich.

Hildesheim, den 27.08.1984

Stadtplanungsamt
Im Auftrage



Thoma

Diese Begründung zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 192, 1. Änderung für das Gebiet "Zum Spandau" im Ortsteil Itzum, hat der Rat der Stadt Hildesheim am 19.11.1984 beschlossen.

Hildesheim, den 20.11.1984

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

