

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Itzum

1.) Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde Itzum

Die Gemeinde Itzum gehört zum südlichen Landbereich der Stadt Hildesheim. Außer der Stadt Hildesheim bestehen gemeinsame Gemeindegrenzen mit der Gemeinde Marienburg im Westen, mit den Gemeinden Achtmum und Uppen im Norden und mit den Gemeinden Lechstedt und Heinde im Osten. Der alte Ortskern liegt im Süd-Osten des Gemeindebereiches und besteht im Großteil aus landwirtschaftlichen Betrieben. Nördlich des alten Ortskernes entstanden in den letzten Jahren allgemeine Wohngebiete im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 4. Die Bebauung dieser Neubaugebiete mit hauptsächlich Einfamilienwohnhäusern ist inzwischen abgeschlossen.

1.2 Notwendigkeit der Baulanderschließung

Zur Fortführung der begonnenen Wohnbaubesiedlung aus den Bebauungsplanbereichen Nr. 1 und Nr. 4 und zur flächenmäßigen Abgrenzung mit den vorgenannten Bebauungsplanbereichen hat der Rat der Gemeinde Itzum in der öffentlichen Ratssitzung am 10. 3. 1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Itzum beschlossen. Mit der Planbearbeitung dieses Bebauungsplanes wurde der Architekt BDA Heinz Geyer, Hildesheim, Große Venedig 2, beauftragt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde dem Rat der Gemeinde Itzum in der öffentlichen Ratssitzung am 19. 10. 1972 vorgelegt und hat in dieser Fassung die Zustimmung des Rates gefunden. Der Entwurf mit Begründung soll den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme gemäß § 2 Absatz 5 BBauG zugeführt werden.

1.3 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Itzum als Wohnbauflächen ausge-

wiesen. Auch der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung hat hier die Ausweisung WA-Gebiet erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird begrenzt im Westen durch die Gartenstraße, im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 1, im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 4 und im Norden durch einen von Westen nach Osten verlaufenden Graben. Das Gelände wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandene Scheune soll abgebrochen werden. Die hierdurch verlorengehenden Räume werden in einer Fahrzeughalle außerhalb dieses Bebauungsplanbereiches im Nord-Westen neu geschaffen, und zwar so, daß eine Beeinträchtigung für die in der Nähe liegenden Wohnhäuser nicht entstehen kann. Der Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5 sieht in diesem Bereich ca. 30 Einfamilienwohnhäuser in etwa gleicher Bauweise wie in den Bebauungsplangebieten 1 und 4 vor.

1.4 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen

Die von Westen nach Osten durch das hier in Rede stehende Baugebiet verlaufende Hapterschließungsstraße verbindet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 mit dem im Süd-Westen des Gemeindebereiches geplanten Neubaugebiet (Bebauungsplan Nr. 6). Von dieser Erschließungsstraße führt eine Wohnstraße in Richtung Nord-Westen, um die hier gelegenen Einfamilienhausgrundstücke zu erschließen.

Die Entsorgung für Regen- und Schmutzwasser erfolgt durch die Erweiterung der vorhandenen Kanalisation aus den Baugebieten 1 und 4, desgleichen die Bewässerung und die Stromversorgung.

Parkmöglichkeiten werden durch Längsparkstreifen auf der Südseite der Hapterschließungsstraße insoweit geschaffen, daß für je zwei Wohnungseinheiten ein Parkplatz zur Verfügung steht.

Zur Zeit ist ein Kinderspielplatz auf dem ca. 800 qm großen Grundstück zwischen Landwehrweg und der Beeke (Flurstück 163), also in unmittelbarer Nachbarschaft dieses Bebauungsplanes, vorhanden. Außerdem strebt die Gemeinde an, ein Erholungsgebiet mit Kinderspielplätzen im südlichen Teil zwischen Landwehrweg und Beeke auf einer Fläche von ca. 3.000 qm anzulegen.

Durch diese Anlagen sollen die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4, des Bebauungsplanes Nr. 1 und des Bebauungsplanes Nr. 5 versorgt werden.

2. Zahlenangaben

2.1 Größe des Baugebietes 3,185 ha

2.11 Bruttobauland

2.111 Nettobauland für den Gemeinbedarf --

2.112 Übriges Nettobauland 2,620 ha

2.2 Summe der Geschoßflächen

2.21 der Wohnflächen 13.465 qm

2.22 der gewerbl. genutzten Flächen --

2.3 Baumassen

2.4 Zahl der Wohnungen

2.41 vorhanden 1

2.42 geplant

2.421 in Einzel-, Doppel-, bzw. Reihenhäusern 50 WE

2.422 in Mehrfamilienwohnhäusern --

2.423 in sonstigen Gebäuden --

2.5 voraussichtliche Zahl der Einwohner (3,1/WE) ca. 155 EW

2.6 Verkehrsflächen

2.61 geplante Straßen

2.611 Hauptverkehrsstraßen

2.612 Sammelstraßen

2.613 Anliegerstraßen

2.614 Wohnwege

2.615 Gehwege

Querschnitt m	Länge m	Eckabrund. u. dergl. qm	Fläche qm
-	-	-	-
12,0	161,0	90	2.022
8,0	197,0	52	1.628
3,5	173,0	-	605
-	-	-	-

2.62 vorhandene Straßen 5,5 200,0 - 4.255
1.100

2.63 öffentliche Parkflächen

2.631 Parkstreifen in Sammel-
straße für 25 PKW

2,0 150,0 - 300

2.7 Zahl der Stellplätze und deren

Unterbringung:

Je WE 1 Stellplatz, teilweise in Sammelgaragen, teilweise
auf den Baugrundstücken bzw. in den Gebäuden.

2.8 Grünflächen:

Sind in den angrenzenden Baugebieten vorhanden
bzw. geplant.

2.9 Sonstige Flächen:

Hier nicht vorhanden

3.) Kostenschätzungen

3.1 Erschließungsaufwand nach BBauG

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen 85.000,00 DM

3.12 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Ver-
mögen bereitzustellenden Flächen --

3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen,
einschließlich deren Entwässerung und Beleuch-
tung 350.000,00 DM

3.14 Ausbau der Grünflächen entfällt

3.15 Gesamtkosten 435.000,00 DM

3.16 Von der Gemeinde zu tragende Kosten (10 %) 43.500,00 DM

391.500,00 DM

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand
gehören

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen --

3.22 Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen
bereitzustellenden Flächen --

3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen
einschließlich deren Entwässerung und Beleuch-
tung --

3.24 Ausbau der Grünflächen	---
3.25 Zuschüsse zu 3.21 - 3.24	---
3.26 Kosten der Gemeinde aus 3.21 - 3.24	---
3.27 Kanalbau	
3.271 Baukosten	190.000,00 DM
3.272 voraussichtlich einkommende einmalige Anschlußgebühren	120.000,00 DM
	<hr/>
3.273 von der Gemeinde zu tragende Kosten	70.000,00 DM
3.28 Anlagen des Gemeinbedarfs	---
3.3 Kosten, die der Gemeinde verbleiben	
aus 3.16	43.500,00 DM
aus 3.273	70.000,00 DM
	<hr/>
	113.500,00 DM

4.) Bodenordnende Maßnahmen

4.1 Sicherung der Wohnbauflächen

Die Gemeinde Itzum beabsichtigt, das Gelände im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 zu erwerben bzw. im Erbbaurecht zu übernehmen, um nach der Erschließung Wohnbaugrundstücke an Interessenten weiterzugeben.

Umlegungen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen, so daß keine Enteignungsmaßnahmen nach § 85 BBauG erforderlich werden. Besondere Vorkaufsrechte nach § 25 BBauG sind nicht vorgesehen.

Itzum, den 8. November 1972

B. H. H. H.

Reduktionsvollzieh: 21.02.74