

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 159 für das Gebiet
Am Roten Steine

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand und wird begrenzt im Westen von der Bundesbahnstrecke Hildesheim - Goslar, im Süden vom Bebauungsplan Nr. 72 A (Südfriedhof), im Osten vom Bebauungsplan Nr. 147 (Großer Saatner) und im Norden vom Landschaftsschutzgebiet Großer Saatner.

Die an den Straßen Am Roten Steine und Großer Saatner liegenden Grundstücke sind zum größten Teil bebaut. Die noch unbebauten Grundstücksflächen werden zur Zeit teils als Hausgärten oder Erholungsgärten, teils landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzt. Die Art der vorhandenen baulichen Nutzung kann als Kleinsiedlungsgebiet, das sich zum allgemeinen Wohngebiet hin entwickelt, bezeichnet werden.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Ein Großteil der unbebauten Flächen gehört zur dort vorhandenen Erwerbsgärtnerei und wird - nach Auskunft des Eigentümers - künftig für erwerbsgärtnerische Zwecke nicht mehr benötigt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Allgemeine Begründung

Die Bebauung an der Straße Am Roten Steine hat sich ungeordnet in Form eines Siedlungssplitters entwickelt. Die Abwasserbeseitigung der vorhandenen Bebauung erfolgt provisorisch über Hauskläranlagen (Dreikammergruben). Der wenig Wasser führende Vorfluter in der Straße Am Roten Steine ist überlastet, was in den Sommermonaten teilweise zu Geruchsbelästigungen führt. Ein Anschluß an die Ortskanalisation ist wegen der topographischen Verhältnisse

nur über eine Abwasserhebeanlage mit Druckleitung bis zur Anschlußleitung in der Straße Am Kuhanger möglich.

Diese Anlage ist jedoch nur rentabel, wenn mehr Wohneinheiten als die vorhandenen angeschlossen werden. Die künftige Bebauung erstreckt sich im wesentlichen auf die hinteren Grundstücksteile der Grundstücke zwischen der Straße Am Roten Steine und der Böschung an der Bundesbahnstrecke. Dabei ist zu beachten, daß eine Bebauung unmittelbar an der Steilkante zur Innerste-Niederung vermieden wird, um das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich nicht zu zerstören. Die ca. 5 m hohe, mit Buschwerk bewachsene Böschung prägt in diesem Bereich das Landschaftsbild und ist aus westlicher Richtung von weiter sichtbar. Nördlich und nordwestlich grenzen Landschaftsschutzgebiete an. Die künftige Bebauung muß sich diesen Gegebenheiten unterordnen und soll deshalb ca. 50 - 60 m Abstand von der Böschungskante halten. Dadurch ergeben sich im südwestlichen Planbereich verhältnismäßig große Grundstücke, die jedoch hier als Übergang zur freien Landschaft durchaus angebracht sind. Der den Südfriedhof umgebende Pflanzstreifen aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern soll auf den an die Böschung angrenzenden Grundstücksteilen fortgesetzt werden.

2.2 Begründung der Festsetzungen

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung der Straßen Am Roten Steine und Großer Saatner sollen Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden, für die nach wie vor ein überaus großer Bedarf vorhanden ist. Als Art der Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der Senke an der Straße Am Roten Steine sind analog der vorhandenen Bebauung 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. In den übrigen höher liegenden Bereichen sind nur 1-geschossige Gebäude zulässig. Höhere Gebäude würden zu sehr über die Steilkante hinausragen und sich störend auf den in diesem Bereich dicht eingegrünt Stadtrand auswirken. Aus denselben Gründen sollen Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zugelassen werden, wenn ihre Gesamthöhe 103 m über NN nicht überschreitet und eine Beeinträchtigung des Ortsrandes nicht zu befürchten ist.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Auf den großen Grundstücken im Südwesten des Planbereichs könnten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung auf den überbaubaren Flächen nicht erreicht werden. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden deshalb dem Verhältnis der überbaubaren Flächen zu den möglichen Grundstücksgrößen angepaßt. Dadurch wird gleichzeitig die Höhe der Erschließungsbeiträge der tatsächlichen Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke angeglichen.

2.3 Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandenen Straßen Großer Saatner und Am Roten Steine. Die Straße Am Roten Steine ist von der Erwerbsgärtnerei bis zum Südfriedhof bisher lediglich provisorisch befestigt. Die Straße Am Roten Steine wird als Anliegerstraße mit Trennung von Fahr- und Gehwegen ausgebaut. Die künftigen Baugrundstücke werden erschlossen durch befahrbare Wohnwege mit einer Gesamtbreite von 5,5 m. Eine Trennung von Gehweg und Fahrbahn ist wegen der geringen Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten nicht vorgesehen. An den Enden der Wohnwege sind Wendeanlagen mit Parkmöglichkeiten geplant.

2.4 Grünflächen und Kinderspielplätze

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befinden sich die Grünflächen Südfriedhof, das als Landschaftsschutzgebiet geschützte Wäldchen Großer Saatner und die verhältnismäßig hohe Böschung entlang der Bundesbahn und der Innerste. Der auf der Kante der Böschung verlaufende landschaftlich reizvolle Spazierweg soll erhalten werden.

Zu Gestaltung des Ortsbildes von außen, wird auf eine Begrünung im Bereich der Böschung Wert gelegt. Durch eine Grundstücksgrenzbepflanzung, die ohnehin von den Grundstückseigentümern als Sichtschutz vorgenommen werden wird, wird eine Begrünung im Randbereich gewährleistet.

Ein Kinderspielplatz ist an der Straße Große Saatner vorhanden. Die Entfernung dieses Spielplatzes zu den Grundstücken im Planbereich ist etwas größer als 400 m. Weil nur ca. 15 Wohneinheiten in Form freistehender Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken am Stadtrand geplant sind, kann in diesem Einzelfall eine größere Entfernung als 400 m zum Spielplatz hingenommen werden.

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- 3.1 Eine Grenzregelung oder Umlegung kann erforderlich werden, wenn eine Einigung der Grundstückseigentümer über einen Tausch von Teilen benachbarter Grundstücke zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erreicht wird.
- 3.2 Enteignungen könnten im Einzelfall zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich werden.

4. Zahlenangaben (siehe Anlage 1)
5. Kostenschätzungen (siehe Anlage 2)

Hildesheim, den

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

K. u. a.

Rechtsabteilung: 02.07.80