

Stadt Hildesheim
Planungsamt

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 233 der Stadt Hildesheim im Ortsteil Sorsum, früher Bebauungsplan Nr. 3 "Sackkamp" der Gemeinde Sorsum

1.00 Allgemeines

Veranlassung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde vom Rat der Gemeinde Sorsum am 18. 5. 1972 als Satzung beschlossen. Als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Sorsum wird der Plan von der Stadt Hildesheim weitergeführt. Am Bebauungsplan und am Entwurf zum Bebauungsplan wurden außer einer zusätzlichen Beschriftung redaktionelle Änderungen entsprechend der am 23. 9. 75 getroffenen Vereinbarungen zwischen dem Regierungspräsidenten und der Stadt aufgenommen. Die Begründung wird überarbeitet und auf den neuesten Stand gebracht.

1.10 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke

Das Plangebiet liegt östl. der bebauten Ortslage zwischen dem Schildweg und dem etwa 250 m entfernten nahezu gleichlaufenden Wirtschaftsweg. Nördlicher Abschluß ist der Stadtweg, den südlichen Abschluß bilden die Gemeinbedarfsflächen für Schule, Hallenbad und Kindergarten sowie der Sportplatz sämtlich südlich der Kunibertstraße (früher Schulstraße). Die unbebauten Grundstücke werden z. Zt. landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

1.20 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke in den Baugebietsflächen befinden sich im Privateigentum. Die Flächen südl. der Kunibertstraße sind im städt. Besitz, die Flächen für den Friedhof und die Friedhofserweiterungsfläche gehören der Kath. Kirche.

1.30 Erläuterung und Begründung der Planung

1.31 Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist aus dem 1968 zur Genehmigung vorgelegten Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sorsum entwickelt worden; die damalige Konzeption wird in dem zur Zeit in der Aufstellung befindlichen FNP der Stadt Hildesheim übernommen, so daß die Voraussetzung des § 8 Abs. 2 BBauG erfüllt sind.

Das Plangebiet gehört landschaftlich zu den reizvollsten Baugebieten im Stadtbereich. Die leichte Westhanglage, kein das Baugebiet tangierender Durchgangsverkehr, die zukünftig gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz und die kurze Entfernung zu den städt. Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten läßt eine hohe Wohnqualität erwarten. Aufgrund der gegebenen Zerstückelung des Plangebietes in viele kleine Parzellen ist eine landwirtschaftliche Nutzung auf die Dauer unrentabel.

1.32 Begründung zu den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise festgesetzt. Um den örtlichen Charakter des Ortsteiles Sorsum zu wahren und um den Bauherren eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wurde eine zweigeschossige Bauweise als Höchstzahl ausgewiesen. Gem. § 17 Baunutzungsverordnung beträgt die Grundflächenzahl = 0,4 und die Geschosflächenzahl = 0,8. Im Mittelteil des Plangebietes sind die Flurstücke 39 und 40 als Gemeinbedarfsfläche für einen Friedhof festgesetzt. Südl. daran anschließend sind die Flurstücke 779/37, 780/37 und 781/37 als Fläche für eine Erwerbsgärtnerei vorgesehen. Das Flurstück 38/1 ist vorerst als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Diese vorgenannten stark begrünten Flächen beeinträchtigen das Wohngebiet nicht. Die Flächen zwischen der Kunibertstraße (Frühere Schulstraße) und der südl. Planbegrenzung sind öffentl. Grün- bzw. Gemeinbedarfsflächen. Diese der Allgemeinheit zugänglichen Flächen sollen den Bedarf an Schulbauflächen sowie an Sport- und Spielflächen des gesamten Ortsteils decken. Die gute Verkehrsanbindung in dieser zentralen Lage sowie die ausreichende Flächengröße läßt die Ausweisung gerechtfertigt erscheinen.

1.33 Erschließung

Die am Westrand des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße (Schildweg) stellt über anschließende, abführende Gemeindestraßen eine Verknüpfung mit dem überörtlichen Straßennetz her. In der Planung befindet sich eine Ortsumgehungsstraße "Nord-Ost". Beginnend an der Kreuzung Stadtweg/Wirtschaftsweg östl. des Plangebietes (Berührungspunkt Bebauungsplan Nr. 238/233) führt diese Straße in nordwestlicher Richtung auf die spätere westliche Umgehungsstraße. Damit ist das Baugebiet ohne Belastung für das Dorfgebiet angeschlossen. Die innerhalb der Baugebiete geplanten Anliegerstraßen sind über vorhandene ausgebaute Straßen, den Stadtweg bzw. Kunibertstraße mit dem Schildweg verbunden. Die geplanten Anliegerstraßen weisen eine Verkehrsflächenbreite von 10,00 m auf, die Fahrspurbreite beträgt 6,50 m, beidseitig ist ein Gehweg von 1,75 m Breite vorgesehen.

Gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen übernehmen diese Straßen die Funktion zweispuriger anbaufähiger Sammelstraßen in Wohngebieten.

1.34 Anlagen des Gemeinbedarfs

Auf dem Flurstück 40 mit der Hausnummer 28 am Schildweg steht ein Jugendheim der kath. Kirchengemeinde (2685 qm). Die Gemeinbedarfsfläche südl. der Kunibertstraße ist für die Schule und für evtl. erforderliche Schulerweiterungen vorgesehen. Ferner kann hier im Bedarfsfall ein Kindergarten errichtet werden. Außerdem wird die Grünfläche für einen Kinderspielplatz genutzt. (29.729 qm)

1.35 Grünflächen und Kinderspielplätze

Ein Sportplatz im südl. Planbereich steht den interessierten Bewohnern zur Verfügung. Ein Kinderspielplatz im nördlichen Planbereich, ein Kinderspielplatz auf dem Flurstück 87/1 (in der Nähe der Kirche) und ein Kinderspielplatz in der Nähe der Schule stellen die Grundversorgung des Gebietes mit Kinderspielplatzfläche sicher. Gem. Spielplatzleitplan der Stadt Hildesheim ist bei einer Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Flächen eine weitere Kinderspielplatzfläche von ca. 2000 qm Größe auf dem Grundstück 38/1 vorgesehen.

2.00 Zahlenangaben

2.10 Größe des Gebietes ca. 20,5 ha (Bruttobaugebiet)

2.11 Nettobauland für Gemeinbedarf ca. 3,00 ha

2.12 Übriges Nettobauland ca. 10,95 ha
Nordteil = 470969 qm;
Südteil = 62404 qm

2.20 Summe der Geschoßflächen

2.21 der Wohnflächen ca. 109500 . 0,8 = 87.600 qm

2.22 der gewerblich
genutzten Flächen entfällt

2.30 Baumasse entfällt

2.40 Zahl der Wohnungen

2.41 vorhandene ca. 22 Stck.

2.42 geplant ca. 116 Stck.

In einem Teil der Häuser wird noch mit Einlieger- bzw. Mietwohnungen gerechnet werden können. Insgesamt wird mit 217 WE gerechnet.

2.50 Voraussichtliche Zahl der Einwohner bei 2,5 EW-WE ca. 540 EW

2.60 Verkehrsflächen		
2.61 Zu erstellende Erschließungsstraßen, Wohnwege und öffentlichen Parkplätze, östl. Sammelstr.	ca.	21 818,00 qm
2.62 Vorhandene Erschließungsstraßen anteilmäßig	"	7 370,00 qm
2.63 Zahl der öffentlichen Parkplätze		86 Stück

2.70 Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen,

2.80 Grünflächen

Kinderspielplatz in nördlichen Planbereich	ca.	760 qm
Friedhofsfläche etwa in Planmitte	"	11 842 qm
Sportplatz am südl. Rande des Be- bauungsplanes	"	10 878 qm

2.90 Sonstige Flächen

2.91 Flächen für die Erwerbsgärtnerei	"	8 147 qm
2.92 Flächen für die Landwirtschaft	"	9.436 qm

3.00 Kostenschätzung

3.10 Erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen einschl. Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, ferner Grunderwerb und Freilegung sowie Ausbau des Kinderspielplatzes		1.377.200,--DM
3.11 von der Stadt zu tragende Kosten (10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung)		137.720,--DM
3.20 Herstellung der Entwässerungsanlage (Kanalbau)		1.000.000,--DM
3.21 voraussichtlich einkommende Kanalbaubeiträge		480.000,--DM
3.22 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand für Straßenentwässerung		57.200,--DM
3.23 Anteil der Stadt (Deckung durch laufende Be- nutzungsgebühren - Kostendeckungsprinzip)		463.000,--DM
3.30 Kosten, die der Stadt entstehen (aus 3.11 u. 3.23)		600.720,--DM
4.00 <u>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</u>		

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist am 21.8.74 durch
Umlegungsbeschuß eine Baulandumlegung eingeleitet worden.

4.10 Grenzregelung	}	wird durch Umlegungsverfahren geregelt
4.20 Umlegung		
4.30 Enteignung		

Hildesheim, den 9. 12. 1975

Der Stadtdirektor
I.V.

