



Stadt Hildesheim

Der Oberstadtdirektor

Rechtsverbindlich  
Ausschluß 47/89 vom  
23.-11-1989

### Begründung

zum Bebauungsplan IZ 196, 1. Änderung, Teil A, für  
das Gebiet zwischen Quandlah, Spandauer Weg und  
Hausberggring im Ortsteil Itzum

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage des Gebietes

Das Teilgebiet A der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
IZ 196 liegt südwestlich des Spandauer Weges und er-  
streckt sich von der Straße Quandlah aus in südöstliche  
Richtung auf eine Fläche von ca. 200 m x 125 m.

### 1.2 Vorhandene Nutzung

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für diese  
Fläche eine verdichtete Gartenhofbebauung ausgewiesen, die  
durch ein relativ enges Raster schmaler Wohnwege er-  
schlossen werden sollte. Bislang sind in diesem Gebiet  
lediglich 3 Grundstücke bebaut.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke sind teils Eigentum, teils Erbbau-  
rechtsflächen von Baugesellschaften. Die im Bebauungsplan  
IZ 196 festgesetzten Verkehrsflächen sind städtisches  
Eigentum.

## 2. Ziel und Zweck der Änderung

Obwohl die Art der Nutzung "reines Wohngebiet" seit 1979  
festgesetzt ist und die Erschließung sichergestellt ist,  
konnte dieses Baugebiet bislang nicht realisiert werden. Für  
die seinerzeit geplante verdichtete Bauweise in Form von  
Gartenhofhäusern gibt es offensichtlich keine Interessenten.  
Um die vorhandene Infrastruktur wirtschaftlich nutzen zu  
können, sollte das Baugebiet zügig seiner Nutzung zugeführt  
werden. Unter Berücksichtigung der bisher erbrachten  
Erschließungsleistungen wird deshalb eine Lösung gesucht, die  
sicherstellt, daß die bisher verlegten Leitungen und Kabel  
sowie die Baustraßen weiterhin der Erschließung dienen.

Die Verkehrsfläche verringert sich im neuen Entwurf gegenüber  
der rechtsverbindlichen Planung um ca. 380 m<sup>2</sup>, weil auf die  
Ausweisung zweier Plätze verzichtet wurde. Des weiteren kann  
in einem Fall auf die Beibehaltung eines Wohnweges verzichtet  
werden, weil in dessen Verlauf keine

Erschließungsleitungen verlegt wurden.

Dies hat zwangsläufig zur Folge, daß sich der Aufwand an Erschließungskosten verringert. An den restlichen ehemaligen Wohnwegen muß im Prinzip festgehalten werden, um den Bestand vorhandener Ver- und Entsorgungssysteme auf öffentlich zugänglichen Flächen zu sichern. Ein Teil der Wege wird zukünftig ausschließlich der fußläufigen Erschließung dienen und zum Teil in der Breite reduziert.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Angleichung an das umgebende, bereits fertiggestellte Wohngebiet wird entsprechend der Festsetzung in der Nachbarschaft ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Das Maß der Nutzung wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen auf Werte reduziert, die gem. § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte für eingeschossige Bebauung vorgesehen sind.

Lediglich für die 3 bereits bebauten Gartenhofhausgrundstücke werden die bisherigen Grund- und Geschoßflächenzahlen beibehalten.

Im gesamten Gebiet bleibt die Festsetzung eines Vollgeschosses bestehen, weil die möglichen Gebäude- und Grenzabstände keine höhere Ausweisung zulassen.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die bebaubaren Flächen sind ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, die im wesentlichen den Verkehrsflächen mit einem Abstand von 3 m folgen. Die so entstehenden bebaubaren Flächen erlauben neben der Erstellung von freistehenden Häusern auch die Erstellung von Hausgruppen innerhalb der Zulässigkeit der offenen Bauweise. Damit erlaubt diese Festsetzung einen relativ großen Gestaltungsspielraum für eine Bebauung.

Für die 3 bereits bebauten Grundstücke wird die bislang ausgewiesene abweichende Bauweise "Gartenhofhaus" beibehalten.

#### 3.3 Sonstige Festsetzungen

Der Verzicht auf Flächen für Sammelgaragen führt dazu, daß die notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken eingerichtet werden müssen. Daher muß auf die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt - wie im Vorgängerplan ausgewiesen - zu Baugrundstücken entlang des Spandauer Weges verzichtet werden. Die vorgesehenen Erschließungswege - zum Teil Fußgängerbereiche - werden dadurch entlastet.

### 3.4 Erschließung

Das Erschließungswegenetz wird den geringfügig veränderten Nutzungsansprüchen angepaßt. Zur Verbesserung der Wohnqualität soll der Kfz.-Verkehr beruhigt und eingeschränkt werden. Auf Wegen, die nicht der unmittelbaren Grundstückszufahrt dienen sollen, wird deshalb der Fahrverkehr durch Ausweisung von Fußgängerbereichen ausgeschlossen.

Wegen der teilweise geringen Breite der befahrbaren Wohnwege soll als verkehrslenkende und -leitende Maßnahme "Einrichtungsverkehr" angeordnet werden.

### 3.5 Spielplätze

Ein Kinderspielplatz ist in diesem Gebiet nicht erforderlich, da im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes 196 ausreichend Flächen dafür zur Verfügung stehen (sh. Begründung zum Bebauungsplan IZ 196).

### 3.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Der relativ geringe Änderungsumfang wird keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt haben. Die kleinere Grundflächenzahl wird den Grad der Versiegelung verringern.

## 4. Kosten

Erschließungskosten für die Gemeinde (= 10 % der Gesamtkosten) ca. 90.000,-- DM.


## 5. Bodenordnende Maßnahmen

Grenzregelungen können erforderlich werden.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 30.03.1989

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21.04.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes IZ 196, 1. Änderung, Teil A beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 Bundesgesetz am 21.06.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 12.06.1989

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 24.04.1989 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 10.05.1989 bis 09.06.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 12.06.1989

Im Auftrage



Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes IZ 196, 1. Änderung, Teil A hat der Rat der Stadt Hildesheim am 17.07.1989 beschlossen.

Hildesheim, den 31.07.1989

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

