

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan ~~Nr.~~<sup>12</sup> 197 D "Marienburger Höhe/Itzum"

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Itzum, Flur 3 und wird im Westen und Südwesten durch die L 491 (Marienburger Landstraße) bzw. L 499 (Itzumer Hauptstraße), im Norden durch den Bebauungsplan ~~Nr.~~<sup>12</sup> 197 C und im Osten durch den Bebauungsplan ~~Nr.~~<sup>12</sup> 196 begrenzt.

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

##### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan erfaßten Flächen sind im Besitz von Baugesellschaften und im Privatbesitz.

#### 2. Erläuterung und Begründung der Planung

##### 2.1 Allgemeine Begründung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Dieser Bebauungsplan stellt mit seinem Geltungsbereich eine Teilfläche eines im Zusammenhang entwickelten Gebietes dar, das in der Gesamtheit von den Bebauungsplänen ~~Nr.~~<sup>12</sup> 197 A, B, C und D erfaßt wird:

Aufgrund der günstigen Hanglage (Südhang) und einer guten verkehrstechnischen Anbindung werden hier fast ausschließlich Flächen für Wohngebäude einschließlich der dafür benötigten privaten und öffentlichen Folgeeinrichtungen ausgewiesen.

Um die große Nachfrage an Grundstücken für Einfamilienhäuser befriedigen zu können, wird der größte Teil der in den Bebauungsplänen erfaßten Flächen für frei stehende Einfamilienhäuser und für Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise vorgesehen. Ein Teil der Fläche bleibt dem Geschosswohnungsbau vorbehalten, die Gebäude sollen durch die Ausweisung von maximal 4 Geschossen in ihrer Höhenentwicklung begrenzt werden.

Die drei hier dargelegten Bebauungsarten sind so angeordnet, daß der Geschosßbau punkttartig an zwei Stellen (in den Bebauungsplänen Nr. 12197 C und D) zusammengefaßt wird und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise einen Übergang zu der offenen Bauweise der frei stehenden Einfamilienhäuser darstellen. Damit wird für dieses von weit her einsehbares Gebiet die Anordnung der vorhandenen Bebauung der Marienburger Höhe und des Ortskernes Itzum aufgenommen.

Das Gesamtgebiet wird über 2 Anschlüsse über die L 491 (Marienburger Landstraße) erschlossen. Das Querschnittprofil der Marienburger Landstraße ist heute bereits ausreichend dimensioniert, um die durch das Gebiet entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen zu können. Bei den beiden Knotenpunkten ist eine Aufweitung der L 491 an ihrer Ostseite erforderlich, um Abbiegespuren einrichten zu können. Damit wird zu der Anforderung, die L 491 anbaufrei auszuweisen, die Forderung des Straßenbaulastträgers aufgenommen.

Der in dem Gebiet ringartig angeordnete Hapterschließung sind, als dem Gesamtgebiet dienende Gliederung, beidseitig der Fahrbahn großkronige Baumreihen zugeordnet. Die Baumanpflanzungen sind im Bebauungsplan an den Stellen festgesetzt, bei denen es u. U. ohne Festsetzung Schwierigkeiten bei der Zu- und Abfahrtsregelung zu den Grundstücken geben könnte; es soll sichergestellt werden, daß die Baumreihen in der im Bebauungsentwurf dargestellten Dichte realisierbar werden. Dort, wo im Bebauungsentwurf keine Zu- und Abfahrten vorgesehen sind, wird zur Sicherung des geplanten Baumbestandes ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Der Baumabstand untereinander ist so gewählt, daß bei Bedarf Längsparkbuchten untergebracht werden können.

Über die an die L 491 angeschlossene Sammelstraße und dem neuen Spandauer Weg (anbaufreie Sammelstraße) wird eine Buslinie zum Ortsteil Itzum geführt.

Die in dem Gebiet ausgewiesenen Grünzüge dienen ökologischen Bedingungen und landschaftlich für wichtig gehaltene Verbindungen des nördlichen Waldrandes mit der südlichen Innersteniederung. Die an die vorhandene Bebauung der Marienburger Höhe im Nordwesten und der derzeitig erstellten Bebauung "Itzumer Hausberg" im Südosten angrenzenden Grünzüge sind in ihren Abmessungen so gewählt, daß dort zusammenhängende Flächen aufgeforstet werden können. Der an dem "Itzumer Hausberg" angrenzende Grünzug setzt sich in nordöstlicher Richtung an der vorhandenen Bachniederung fort. An der Nord- und Westgrenze des Gesamtgebietes sind Abpflanzungsflächen vorgesehen.

## 2.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 12197 D

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden Flächen für den Geschosßbau und für 1- und 2-geschossige Einfamilienhäuser ausgewiesen.

Entlang der anbaufreien Sammelstraße im Norden des Geltungsbereiches werden die Bauflächen dem Charakter entsprechend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dieses gilt auch für Flächen, die direkt an die Itzumer Hauptstraße angrenzen. Die anderen Bauflächen entsprechen den charakteristischen Merkmalen eines reinen Wohngebietes.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich nach der Zahl der Geschosse:

Bei der 1-geschossigen Bebauung wird in der Regel das freistehende Einfamilienhaus mit einer nicht verbindlichen Grundstücksgröße von 550 - 650 qm zugrunde gelegt. Die Grundflächenzahl ist in ihrem Wert so festgesetzt, daß - auch ohne Ausbau des Dachgeschosses - bei zu berücksichtigenden Grenzabständen (nach NBauO) eine funktionsfähige Grundrißgröße und eine nutzungsfähige Gartenfläche verbleibt.

Die textliche Festsetzung (im Einzelfall kann die Grundflächenzahl bis zu dem in § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO genannten Höchstwert überschritten werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird) erfolgt unter der Voraussetzung, daß geprüft werden muß, ob und wie weit die Einschränkung der Freiflächen vertretbar ist und gegebenenfalls auch ausgeglichen werden kann.

Die von der Grundflächenzahl abweichende Geschosßflächenzahl gibt die Möglichkeit, das Dachgeschoß bis zu 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses auszubauen.

Die Flächen mit der Ausweisung für höchstens 2 Geschosse sind für den verdichteten Einfamilienhausbau vorgegeben.

Die Anordnung dieser Flächen in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung geben die städtebauliche Zielsetzung wieder, diese Flächen zur Gliederung und zur Orientierung im Gebiet in Dichte und Höhe der Gebäude zu betonen.

Die Flächen mit der Ausweisung für höchstens 3 bzw. 4 Geschosse sind für den Geschosßbau vorgegeben. Die Abstufung der Geschosßzahlen erfolgt mit dem Ziel, zu den Flächen für den Einfamilienhausbau einen städtebaulich sichtbaren Übergang zu gewährleisten.

Die Ausweisung der GRZ und der GFZ mit den in § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 BauNVO genannten Höchstwerten erfolgt in der Absicht, die bebauten Flächen zur Gliederung des Gesamtgebietes zu betonen.

Gebietsweise wird die Bauweise unterschiedlich festgesetzt:

Für 1-geschossige Bebauung wird offene Bauweise ausgewiesen, Bebauungsentwurf und Erschließungssystem sind auf diese Bauart abgestimmt.

Für die 2-geschossige Bebauung (verdichteter Einfamilienhausbau) soll eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand (z.B. für Reihenhäuser) nicht ausgeschlossen werden, die Länge der Baukörper kann jedoch nicht im voraus festgelegt werden:

Das maximal mögliche Längenmaß der Baukörper ist durch seitliche Baugrenzen bestimmt, eine weitere Unterteilung - auch mit Hausgruppen über 50 m Länge - soll nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb die bei den textlichen Festsetzungen erläuterte abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die 3- bis 4-geschossige Bebauung (Geschoßbau) wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der im Bebauungsentwurf dargestellte Geschoßbau stellt einen Bebauungsvorschlag dar, in dem die einzelnen Gebäudelängen sehr unterschiedlich sind. Bei heute noch unbekannten Nutzerwünschen für diesen Geschoßbau muß auf die zu stark eingrenzende Baukörperausweisung verzichtet werden. Die Festsetzung der Bauweise als Hausgruppen ohne Beschränkung der Gebäudelänge ermöglicht einen für notwendig erachteten Entwicklungsspielraum im Rahmen des vorliegenden Bebauungsentwurfes.

Für die Terrassenhausbebauung an der Itzumer Hauptstraße wird die bei den textlichen Festsetzungen näher erläuterte abweichende Bauweise festgesetzt, die auf diese Bauart in Verbindung zum Hanggefälle eingeht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Regelfall durch die in 3 m Abstand (Vorgartenfläche) von den Erschließungsstraßen und -wegen festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Dieser Abstand zur Erschließungsfläche dient der optischen Erweiterung der Wohnwege. Die Begrenzung auf diese Festsetzung ermöglicht bewußt einen großen Entwicklungsspielraum, es kann und soll deshalb die Freihaltung dieser "3-m-Zone" sichergestellt werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind deshalb nicht auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Bereich der Bauflächen an der Itzumer Hauptstraße werden die Baugrenzen so festgesetzt, daß sie die vorhandene Bebauung erfassen. Die zusätzlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich in ihrer Ausprägung nach erschließungstechnischen Anforderungen.

Bei den an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen angrenzenden Baugebieten wird die Stellung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bundesbaugesetz) festgesetzt. Für diese Bereiche soll sichergestellt werden, daß sich die Anordnung der Gebäude damit auch die Flächenaufteilung auf dem Privatgrundstück der öffentlichen Grünflächen nicht entgegenstehen.

Dienstkopie Stadt Hilleshelm

### 3. Erschließung

Das Baugebiet wird über die L 491 (Marienburger Landstraße) erschlossen.

Im Gebiet dient als Haupteerschließung eine 2-spurige Anliegerstraße, die über eine anbaufreie Sammelstraße an die Marienburger Landstraße angeschlossen wird. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von dieser Anliegerstraße direkt oder über befahrbare Wohnwege.

Bei den befahrbaren Wohnwegen sind bei den Einmündungen zu den Erschließungsstraßen Sichtdreiecke zu berücksichtigen, auf die im Kreuzungsbereichen von Wohnstraßen verzichtet wird: Der Charakter dieser Wege ist dadurch bestimmt, daß durch Ausbaumaßnahmen Schrittempo für den Kfz-Verkehr sichergestellt wird.

Dies bezieht sich auch auf die Kreuzungsbereiche, bei denen durch Ausbaumaßnahmen (Straßenpflasterung u. ä.) eine Sicherung der Verkehrsführung erfolgt.

Im Wohnwegbereich sind an städtebaulich markanten Stellen (z. B. Abknickung in der Wegeführung) Baumanpflanzungen festgesetzt worden, um eine Orientierung im Gebiet zu erleichtern. Die befahrbaren Wohnwege werden um diese Flächen erweitert, um verkehrliche Anforderungen berücksichtigen zu können.

Für 5 Wohneinheiten ist 1 Parkstand im öffentlichen Bereich ausgewiesen (RAST-E, Ausgabe 1971, Ziffer 5.2.2). Die Anordnung der privaten Einstellplätze erfolgt auf dem Privatgrundstück.

Leitungsrechte für die Führung des Hauptkanals werden an der Stelle festgesetzt, wo das Querschnittprofil des befahrbaren Wohnweges für diesen Kanal zusätzlich zu den Versorgungsleitungen nicht mehr ausreicht.

Im Bereich der Itzumer Hauptstraße erfolgt die Verkehrsanbindung der oberen Bebauung über eine Privatstrasse und einen Wohnweg im Bebauungsplan Nr. Z196, die Ver- und Entsorgung ist von der Itzumer Hauptstraße über Privatgrundstücke privatrechtlich sicherzustellen.

Die Terrassenhäuser sind über Fußwege an die Itzumer Hauptstraße angeschlossen. Für die Fahrzeuge wird deshalb eine Gemeinschaftsgarage ausgewiesen.

Die untere Bebauung ist direkt an die Itzumer Hauptstraße angeschlossen.

### 4. Grünflächen

In den ausgewiesenen Grünzügen sind die notwendigen Anlagen nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz dem vorgeschriebenen Einzugsbereich entsprechend so angeordnet, daß größere Anlagen vorgesehen werden können. Damit wird das Ziel verfolgt, eine intensivere und weitgehend störungsfreie Nutzung zu ermöglichen.

5. Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der L 491 sind gegen den Verkehrslärm Schutzeinrichtungen vorzusehen, unter Berücksichtigung der naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten wird ein Wall ausgewiesen (Lärmschutzgutachten und Berechnungen siehe Anlage 3).

Die Sichtbeziehung zur Innerste-Niederung und die Südhanglage wird durch diesen 4,50 m hohen Lärmschutzwall beeinträchtigt. Ein noch höherer Wall würde diese Beeinträchtigung wesentlich verstärken. Es wird daher bei Abwägung der Sichtbeziehung und der nach DIN 18005 geforderten Werte für die Bebauung in Nachbarschaft der L 491 einer Überschreitung dieser DIN-Werte in Kauf genommen, für WR-Gebiete der Nachwert (gefordert 35 dB(A)) um 9,4 dB(A) und der Tagwert (gefordert 50 dB(A)) um 0,4 dB(A), für WA-Gebiete der Nachwert (gefordert 40 dB(A)) um 4,4 dB(A).

Die Berechnung der Höhe des Lärmschutzwalles bezieht sich auf die ausgewiesene zweigeschossige Bebauung, die dem Gesamtkonzept entsprechend angeordnet wurde, nämlich in zentraler Lage, in Zuordnung zum Geschosßbau und in Nähe der öffentlichen Einrichtung und der Buslinien.

6. Zahlenangaben: sh. Anlage 1

7. Überschlägliche Kostenangabe und Finanzierung: sh. Anlage 2

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

8.1 Umlegung

Eine Umlegung gemäß IV. Teil Bundesbaugesetz ist unbedingt erforderlich.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Im Bereich der Fläche für den Lärmschutzwall, der zugleich Abstandsfläche gem. § 24 (1) Nieders. Straßengesetz in 20 m Breite darstellt, muß die vorhandene Wohnbebauung aufgegeben werden. Die Stadt führt bereits Verhandlungen mit dem Eigentümer und dem Ziel, Ersatz im Neubaugebiet zu schaffen.

Hildesheim, den 13.06.1980

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 14.07.1980 dieser Begründung zugestimmt.

Hildesheim, den 17.07.1980

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung

*Reduzierverbindliche: 17.12.80*

# Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12197 D

## 2. Zahlenangaben

2.1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	<u>27,33</u>	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienenden Flächen	<u>          </u>	ha
2.12	Bruttobauland	<u>27,33</u> <u>=====</u>	ha
2.121	Flächen, die zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straße, Wege, Plätze	<u>3,04</u>	ha
	Öffentl. Parkplätze	<u>          </u>	ha
	Öffentl. Grünflächen	<u>          </u>	ha
	Kinderspielplätze	<u>4,06</u>	ha
	sonstige Flächen	<u>          </u>	ha
		<u>7,1</u>	ha
2.122	Flächen, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straßen, Wege, Plätze	<u>          </u>	ha
	überörtl. Grünflächen	<u>          </u>	ha
	Kleingärten	<u>          </u>	ha
	Sportflächen	<u>          </u>	ha
	Lärmschutzeinrichtungen	<u>          </u>	ha
	sonstige Flächen	<u>          </u>	ha
		<u>          </u>	ha
2.13	Nettobauland	<u>21,23</u>	ha
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	<u>          </u>	ha
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten		
	WS	<u>17,68</u>	ha
	WR	<u>          </u>	ha
	WA	<u>3,55</u>	ha
	MI	<u>          </u>	ha
	MD	<u>          </u>	ha
	MK	<u>          </u>	ha
	GE	<u>          </u>	ha
	GE gegl.	<u>          </u>	ha
	GI	<u>          </u>	ha
	SO	<u>          </u>	ha
	SW	<u>          </u>	ha
		<u>21,23</u> <u>17,68</u>	ha

## 2.2 Nutzung

2.21

- a) mögliche Geschoßfläche  
für Wohnnutzung  
( $\emptyset$  GFZ x Nettobauland) = ha
- b) tatsächlich zu erwartende  
Geschoßfläche  
(0,5 GF) x Nettobauland) = ha

2.22

- a) mögliche Geschoßflächen  
für gewerbliche Nutzung  
(GFZ x Nettobauland) = ha
- b) zu erwartende Geschoß-  
fläche für gewerbliche  
Nutzung  
(0,75 GFZ x Nettobauland) = ha

2.23

Anzahl der Einwohner

2.231

vorhanden 21 EW

2.232

zu erwarten 1379 EW 1400  
zusammen =====

2.233

a) Einwohnerdichte brutto EW  
Bruttobauland 51,23 EW  
=====

b) Einwohnerdichte netto EW  
Nettobauland 65,95 EW  
=====

2.24

Anzahl der Wohnungen

2.241

vorhanden WE

2.242

geplant WE

zus.: 469 EW  
=====

2.243

a) Wohnungsdichte brutto WE  
Bruttobauland 17,16ha br

b) Wohnungsdichte netto WE EW  
Nettobauland 22,09 ha n.



Anlage 2

3. Kostenschätzungen:

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen 1.092.000,-- DM  
(§ 127 BBauG)

3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen  
bereitgestellten Flächen DM

3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park-  
flächen einschließlich deren Entwässerung  
und Beleuchtung 4.033.700,-- DM  
(Einschließlich des Straßenbegleitgrüns)

3.14 Ausbau der Grünflächen DM

Kinderspielplätze 386.000,-- DM  
(2.711)

Sonstige Grünflächen 706.000,-- DM  
(2.713) einschl. Lärmschutzwall

3.15 Summe 3.11 bis 3.14 6.217.700,-- DM

3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten 621.770,-- DM  
=====

10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung

3.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand  
gehören DM

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen 700.000,--DM  
(Kosten, die nicht unter 3.11 erscheinen)

3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen  
bereitgestellten Flächen DM

3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park-  
flächen einschließlich deren Entwässerung  
und Beleuchtung DM  
(Kosten, die nicht unter 3.13 erscheinen)

3.24 Ausbau der Grünflächen  
(Flächen, die nicht unter 3.14 aufgeführt sind)

3.25 Summe 3.21 bis 3.24 DM

3.26 Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24 DM

(gegebenenfalls Gesetz angeben)

3.27 Kosten, die der Stadt aus 3.21  
bis 3.24 verbleiben DM  
=====

3.3 Kanalbaukosten 4.100.000,-- DM

3.31 Baukosten DM

3.32 Voraussichtlich einkommende einmalige  
Anschlußgebühren DM

3.33 Von der Stadt zu tragende Kosten DM  
=====

#### 3.4 Anlagen des Gemeinbedarfes

(Kosten von den zuständigen Stellen ermitteln lassen  
nach Grunderwerb und Freilegung, Baukosten und gege-  
benenfalls Zuschüssen)

3.5 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich  
verbleiben. 1.321.770,--DM  
=====

Anlage 3 zu den Begründungen der Bebauungspläne Nr./Z197 A, B, C u. D

Angaben über vorgesehene Finanzierung

Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß das Gesamtgebiet im Zeitraum, über den die mittelfristige Investitionsplanung läuft, fertiggestellt werden kann, dieses ist aus technischen Gesichtspunkten nicht möglich (Zeitdauer der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen).

In dem übersehbaren Zeitraum wird erstellt:

Der Hauptkanal (Regen- und Schmutzwasser)  
die Haupteerschließungsstraßen als Baustraßen in den Bereichen,  
wo der Hauptkanal geführt wird  
die in diesem Zeitraum noch mögliche innere Erschließung in  
den Baugebieten, hier Bebauungspläne Nr./Z197 A und C.

Diese Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Bebauungspläne als-  
bald getroffen werden müssen, sind in die mittelfristigen In-  
vestitionsplanung aufgenommen worden.