

Stadt Hildesheim
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 197 B "Marienburger Höhe/Itzum"

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Itzum, Flur 2 und 5. Es wird im Nordwesten durch den Bebauungsplan Nr. 197 A und im Südwesten durch den Bebauungsplan Nr. 197 C begrenzt. Die Ostgrenze bildet der Feldweg "Spandauer Weg".

Die gesamte Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan erfaßte Fläche ist Eigentum der Stadt Hildesheim und im Privateigentum.

2. Erläuterung und Begründung der Planung

2.1 Allgemeine Begründung

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

Die Bauflächenerweiterung bis zu den Wegegrenzen im Nordosten ergeben sich aus der Erkenntnis, daß die verbleibende Restfläche landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar wäre. Ein Ausgleich wird durch die Aufweitung der Grünflächen geschaffen, diese Abweichung ergibt sich aus der Konkretisierung der Planung und wird als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gesehen.

Dieser Bebauungsplan stellt mit seinem Geltungsbereich eine Teilfläche eines im Zusammenhang entwickelten Gebietes dar, das in der Gesamtheit von den Bebauungsplänen Nr. 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 vier Geschossen in ihrer Höhenentwicklung begrenzt werden.

Die drei hier dargelegten Bebauungsarten sind so angeordnet, daß der Geschossbau punktartig an zwei Stellen (in den Bebauungsplänen Nr. 197 C und D) zusammengefaßt wird und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise einen Übergang zur offenen Bauweise der freistehenden Einfamilienhäuser darstellen. Damit wird für dieses von weiter einsehbare Gebiet die Anordnung der vorhandenen Bebauung der Marienburger Höhe und des Ortskernes Itzum aufgenommen.

Das Gesamtgebiet wird über zwei 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 angeordneten 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 auch 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 gehaltenen Verbindungen des nördlichen Waldrandes mit der südlichen Innerste-niederung. 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. 197 B

Der überwiegende Teil der durch den Geltungsbereich erfaßten Fläche soll mit 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut werden.

Durch die geografische Lage des Gebietes und seiner Anbindung an die Hapterschließung ist sichergestellt, daß hier für den größten Teil der Fläche - dem Bedarf entsprechend - die charakteristischen Merkmale eines reinen Wohngebietes, nämlich größtmögliche Wohnruhe, vorausgesetzt werden können und sollen.

An die Gebiete, die an der Sammelstraße liegen, sollen die o.a. Anforderungen nicht gestellt werden. Auch unter der Zielsetzung, über das Wohnen hinaus Nutzungsarten für den Eigenbedarf des Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglichen zu können, die über die Ausweisung "reines Wohngebiet" hinausgehen, wird hier "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Es können jedoch auch hier nur solche Nutzungsarten zugelassen werden, die dem Charakter der Gebietsausweisung entsprechen und sich nicht auf die direkt angrenzenden reinen Wohngebiete auswirken.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzungen wird in ein- und zweigeschossige Bebauung unterschieden.

Bei der eingeschossigen Bebauung wird in der Regel das frei stehende Einfamilienhaus mit einer nicht verbindlichen Grundstücksgröße von 550 - 650 qm zugrundegelegt. Die Grundflächenzahl ist in ihrem Wert so festgesetzt, das - 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 ggf. auch ausgeglichen werden kann.

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

Die Flächen mit der Ausweisung für höchstens zwei 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 Fläche zur Gliederung und zur Orientierung im Gebiet in Dichte und Höhe der Gebäude zu betonen.

Gebietsweise wird die Bauweise unterschiedlich festgesetzt:

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

Für Teilgebiete wird die offene Bauweise auf Einzel- oder Doppelhäuser begrenzt, um die Anpassung an das innere Erschließungssystem dieser Gebiete gewährleisten zu können.

Für die zweigeschossige 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Regelfall durch die in 3,00 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 (1) BauNVO sind deshalb auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

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

3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich ist die Fläche für eine Kirche ausgewiesen. Die Anordnung der Fläche für die Kirche ermöglicht einen gleich großen Einzugsradius für das Gesamtgebiet und gibt die Darstellung im Flächennutzungsplan wieder.

4. Erschließung

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

Im Gebiet dient als Haupteerschließung eine zweispurige Anliegerstraße, die über eine Sammelstraße an die Marienburger Landstraße angeschlossen wird. Diese Sammelstraße ist wie folgt aufgeteilt:

Fahrbahnbreite 7,20 m, beidseitiger Baumpflanzstreifen je 2,00 m, beidseitiger Geh- und Fahrradweg je 3,00 m. In der Anliegerstraße ist kein Fahrradweg vorgesehen, einerseits ist die zu erwartende Verkehrsbelastung nicht sehr hoch, andererseits soll ein ausreichendes Wegeangebot im mittleren Grünzug geschaffen werden. Die Anliegerstraße teilt sich folgendermaßen auf:

Dienststelle Stadt Hildesheim

Fahrbahnbreite 6,00 m, beidseitige Baumpflanzungen je 2,00 m, beidseitiger Gehweg je 1,75 m.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Anliegerstraße direkt oder über befahrbare Wohnwege.

Bei den befahrbaren Wohnwegen sind bei den Einmündungen zu den Erschließungsstraßen Sichtdreiecke zu berücksichtigen, auf die in Kreuzungsbereichen von Wohnstraßen verzichtet wird:

Der Charakter dieser Wege ist dadurch bestimmt, daß durch Ausbaumaßnahmen Schrittempo für den Kfz.-Verkehr sichergestellt wird. Dieses bezieht sich auch auf die Kreuzungsbereiche, bei denen durch Ausbaumaßnahmen (Straßenpflasterung u.ä.) eine Sicherung der Verkehrsführung erfolgt.

Diese befahrbaren Wohnwege haben eine Breite von 5,75 m (bis 30 angeschlossene Wohneinheiten) bzw. 6,50 m (bis 80 angeschlossene Wohneinheiten). Sind in diesen befahrbaren Wohnwegen öffentliche Parkplätze oder Pflanzflächen vorgesehen, ist eine Aufweitung um 5,50 m bzw. 4,00 m vorgesehen. Wohnwege, die weniger als 3 Wohnhäuser erschließen, sind 4,50 m breit.

Die Anordnung der privaten Einstellplätze erfolgt auf dem Privatgrundstück.

Für 5 Wohneinheiten ist ein Parkstand im öffentlichen Bereich ausgewiesen (RAST-E, Ausgabe 1971, Ziffer 5.2.2).

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

5. Grünflächen

Im Bereich der Hochspannungsleitung und an der Westgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünzuges sind die notwendigen Anlagen nach dem Niedersächsischem 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. Die Größe dieser Anlagen und deren Einzugsbereiche ist in Anlage 4 dargestellt. Das im Nordwesten in der begrünter Fläche festgesetzte Pflanzgebot für großkronige Bäume soll eine Abgrenzung zwischen landwirtschaftlich genutzter Fläche und Bebauung sicherstellen.

Die an der Ostgrenze ausgewiesene Abpflanzungsfläche dient dem Übergang zur im Flächennutzungsplan dargestellten Bauerweiterungsfläche.

6. Schutzzonen

Durch das Gebiet führt eine 110 KV-Hochspannungsleitung. Der Leitungsträger, die Preussen-Elektra, fordert die im Bebauungsplan dargestellte Schutzzone (beidseitig zur Leitung jeweils 21,00 m), in der Baubeschränkungen zu berücksichtigen sind und Schutzzonen zu den Fundamenten der Leitungsmasten.

7. Zahlenangaben: siehe Anlage 1

8. Überschlägige Kostenangabe: siehe Anlage 2

9. Finanzierung: siehe Anlage

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

10.1 Umlegung

Eine Umlegung gemäß IV. Teil BBauG ist unbedingt erforderlich.

11. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hildesheim, den 30.10.1980

I.V.
Keman

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 17.11.1980 dieser Begründung zugestimmt.

Hildesheim, den 20.11.1980

In Vertretung

Keman

Reduktionsbrüche: 17.12.80

Druckerei Stadt Hildesheim

Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 197 B

2. Zahlenangaben

2.1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	<u>20,35</u>	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienenden Flächen	<u> </u>	ha
2.12	Bruttobauland	<u>20,35</u> =====	ha
2.121	Flächen, die zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straße, Wege, Plätze	<u>3,01</u>	ha
	Öffentl. Parkplätze	<u> </u>	ha
	Öffentl. Grünflächen	<u>2,24</u>	ha
	Kinderspielplätze	<u> </u>	ha
	sonstige Flächen	<u> </u>	ha
		<u>5,25</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
		<u> </u>	ha
2.13	Nettobauland	<u>15,10</u> =====	ha
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	<u>0,58</u>	ha
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten		
	WS	<u> </u>	ha
	WR	<u>12,83</u>	ha
	WA	<u>1,42</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>14,25</u>	ha

2.21

a) mögliche Geschoßfläche
für Wohnnutzung
(Ø GFZ x Nettobauland) = ha

b) tatsächlich zu erwartende
Geschoßfläche
(0,5 GF) x Nettobauland) = ha

. 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 EW

2.232

zu erwarten
zusammen 957 EW

2.233

a) Einwohnerdichte brutto	EW	
Bruttobauland	47	EW
	=====	

b) Einwohnerdichte netto EW
Nettobauland 63 EW

2.24

Anzahl der Wohnungen

2.241

vorhanden _____ WE

2.242

geplant 319 WE

ZUS.: 319 EW

2.243

a) Wohnungsdichte brutto WE
Bruttobauland 15,68 ha br

b) Wohnungsdichte netto	WE		EW
	Nettobauland	21,13	ha n.

Anlage 2

3. Kostenschätzungen:

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen
(§ 127 BBauG)

DM

3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen
bereitstellenden Flächen

1.669.500,-- DM

3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park-
flächen einschließlich deren Entwässerung
und Beleuchtung

5.866.546,-- DM

(Einschließlich des Straßenbegleitgrüns)

3.14 Ausbau der Grünflächen

DM

Kinderspielflächen 317.000,-- DM

(2.711)

Sonstige Grünflächen 376.000,-- DM

(2.713)

3.15 Summe 3.11 bis 3.14

8.229.146,-- DM

3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten

822.915,-- DM
=====

10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung

3.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand
gehören

DM

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen

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 5.800.000,-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 4.800.000,-- DM

(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. 822.915,-- DM
=====

Druckerei Stadt Hildesheim

Anlage 3 zu den Begründungen der Bebauungspläne Nr. 197 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. 197 A und C.

Diese Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Bebauungspläne alsbald getroffen werden müssen, sind in die mittelfristigen Investitionsplanung aufgenommen worden.