

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ~~Nr.~~ ¹² 196,
Teil C für das Gebiet zwischen Fuchsberg
und Terrassenstieg

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und Nutzung der Grundstücke

Das Gebiet des Teiles C der 1. Änderung ist der Südwesthang des Itzumer Hausberges.

Das Gelände liegt zur Zeit brach.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet gehört, soweit es im Bebauungsplan ~~Nr.~~ ¹² 196 als Bauland ausgewiesen ist, Hildesheimer Baugesellschaften; die Erschließungsflächen sind zum Teil bereits städtischer Besitz.

1.3 Begründung der Planung

1.3.1 Ziel und Zweck der Änderung sowie Auswirkung

Die 1. Änderung hat zum Ziel, das Gebiet C einer Bebauung zuzuführen, die baldmöglichst realisierbar ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ~~Nr.~~ ¹² 196 wurde davon ausgegangen, daß auf diesem Südwesthang eine Bebauung mit Terrassenhäusern die städtebaulich beste Bauform darstelle; entsprechend wurden die Festsetzungen seinerzeit getroffen. Es hat sich aber jedoch herausgestellt, daß diese Absicht nicht mehr durchführbar ist und andere Bauformen statt dessen ausgewiesen werden müssen.

Um die Besiedlung des Bebauungsplangebietes bald zum Abschluß zu bringen, ist allein eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern realisierbar.

Da dieser Bereich nicht zum Abrechnungsgebiet des Bebauungsplanes 196 gehört, ändern sich die Erschließungskosten im übrigen Gebiet nicht, insofern sind keine schwerwiegenden Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

1.3.2 Begründung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich C ist die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes aus dem Bebauungsplan ~~Nr.~~ ¹² 196 übernommen, um die seinerzeit vorgesehene Nutzungsabstufung zum benachbarten Dorfgebiet beizubehalten.

Entsprechend der nunmehr festgesetzten eingeschossigen Bauweise ist die Geschößflächenzahl von 1,0 auf 0,5 reduziert worden.

1.3.3 Begründung sonstiger Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt, Baulinien sind städtebaulich nicht erforderlich.

Zur Wahrung einer städtebaulichen Ordnung der Gebäude ist die Stellung der Baukörper vorgeschrieben, und zwar so, daß die Gebäude wahlweise traufen- oder giebelständig gestellt werden können.

Zur Betonung der beabsichtigten aufgelockerten Bauweise ist festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

Um den Oberliegern eine möglichst ungehinderte Aussicht zu erhalten, sind in einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung Vorschriften getroffen, die die freie Sicht garantieren; aus dem gleichen Grund sind auch die bebaubaren Flächen versetzt angeordnet.

Da durch das ansteigende Gelände eine direkte Erschließung, d. h. Anfahrmöglichkeit für die höhergelegenen Grundstücke nicht möglich ist, sind die erforderlichen Einstellplätze in Form von Gemeinschaftsanlagen an der Erschließungsstraße "Terrassenstieg" ausgewiesen.

1.3.4 Erschließung, Grünflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der im Bebauungsplan Nr. 196 festgesetzten Straße "Terrassenstieg" und weitergehend durch reine, 3,00 m breite Fußwege, die hangaufwärts führen. Eine Erschließung über befahrbare Wege war untersucht worden, mußte jedoch wegen unverhältnismäßig hoher Kosten verworfen werden.

Öffentliche Parkplätze sind in der Südostecke des Baugebietes angeordnet.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist hier nicht erforderlich, da er nördlich der Esperlandstraße ausgewiesen und inzwischen ausgebaut worden ist.

2. Zahlenangaben (sh. Anlage 1)
3. Kosten (sh. Anlage 2)
4. Bodenordnende Maßnahmen können zur Erzielung gut geschnittener Baukörper und zum Erwerb der Erschließungsfußwege erforderlich werden.

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 17.02.1986

Im Auftrage

Wolpert

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21.04.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes ~~nr.~~ 196, 1. Ä./Teil C beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 21.06.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 26.06.1986

Im Auftrage

Wolpert

Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 21.04.1986 die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.1986 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 07.01.1987 bis 06.02.1987 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Hildesheim, den 09.02.1987

Im Auftrage

Wolpert

Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes ~~nr.~~ 196, 1. Ä./Teil C hat der Rat der Stadt Hildesheim am 26.10.1987 beschlossen.

Hildesheim, den 27.10.1987

Oberbürgermeister

Wolpert

Oberstadtdirektor

Wolpert

Anlage 1 der Begründung: 196, 1. Änderung, Teil C
2. Zahlenangaben

2.1 Flächen

2.11 Gesamtfläche des Geltungsbereiches 1,5044 ha

2.111 Nicht dem Baugebiet un-
mittelbar dienende Flächen ha

2.12 Bruttobauland ===== ha

Fl. die zum Erschl.aufwand gehören

Straßen, Wege, Plätze	0,0426	ha	
öffentl. Parkplätze	0,0055	ha	
öffentl. Grünfl.		ha	
Kinderspielplätze		ha	
sonstige Flächen		ha	0,0481 ha

2.122 Fl. die nicht zum Erschl.aufwand
gehören

Straßen, Wege, Plätze	0,0673	ha	
überörtl. Grünfl.		ha	
Kleingärten		ha	
Sportflächen		ha	
Lärmschutzeinricht.		ha	
sonst. Fl./Parkanlage	0,1288	ha	0,1961 ha ha

2.13 Nettobauland 1,2602 ha
=====

2.131 Davon Flächen für Gemeinbedarf ha

2.132 Davon Flächen in den Baugebieten

WS		ha	
WR		ha	
WA	1,2602	ha	
MI		ha	
MD		ha	
MD		ha	
GE		ha	
GE gegl.		ha	
GI		ha	
SO		ha	
SW		ha	1,2602 ha

3. Kostenschätzungen: (§ 9 (8) BBauG):

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen (§ 127 BBauG)	175.000,-- DM
3.12 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschließlich deren Ent- wässerung, (Anteil am Regenwasserkanal lt. Erschließungsbeitragssatzung) Beleuchtung und des Straßenbegleitgrüns	735.000,-- DM
3.13 Ausbau der Grünflächen	DM
Kinderspielplätze	DM
Sonstige Grünfläche 20.000,-- DM	20.000,-- DM
3.14 Summe 3.11 bis 3.13	930.000,-- DM
3.15 Von der Stadt zu tragende Kosten 10 % lt. Erschließungsbeitrags- satzung	93.000,-- DM =====

3.2 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich verbleiben (Summe 3.1)	93.000,-- DM =====
---	-----------------------

3.3 Finanzierung

3.31 Die Kosten gemäß Punkt 3.13 (Sonstige Grünflächen)

Im Haushaltsplan 1986 eingebracht; die Erschließungs-
kosten werden 1987 in der mittelfristigen Investitions-
planung aufgenommen.

3.32 Die Kanalbaukosten werden durch Beitrag und Gebühren
kostendeckend erstattet.