

Stadt Hildesheim
Planungsamt

B e g r ü n d u n g

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

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Itzum, Flur 5 und schließt an die vorhandene Bebauung der Marienburger Höhe im Südosten an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 A wird im Nordwesten durch die Bebauungspläne Nr. 1 und 150, im Westen durch die L 491 (Marienburger Landstraße), im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 197 B und im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 197 C begrenzt.

Die als Sportplatz gekennzeichnete Fläche wird im wesentlichen heute schon für Sportveranstaltungen, die anderen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan erfaßte Fläche ist überwiegend Eigentum der Stadt Hildesheim.

2. Erläuterung und Begründung der Planung

2.1 Allgemeine Begründung

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

Die Flächenerweiterung des Sportplatzgeländes und die Ausgestaltung des Grünzuges im Nordwestbereich und im Bereich der Hochspannungsleitung ergeben sich aus der Konkretisierung der Planung und werden 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 ein Übergang zur offenen Bauweise der frei stehenden Einfamilienhäuser darstellen. Damit wird für dieses von weit her 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 Haupteerschließung 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 Innersten-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 A

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 gegenüber oder an der Sportplatzfläche liegen, können 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.

Der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 angrenzende Flächenstreifen wird in einer Breite von 10,00 m dem vorhandenen Wohngebiet zugeordnet, diese Fläche wird bereits heute privat genutzt.

Dienststelle Stadt Hildesheim

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung 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, daß - auch ohne Ausbau des Dachgeschosses - bei zu berücksichtigenden Grenzabständen (nach NBauO) eine funktionsfähige Grundrißgröße und eine nutzungs-fähige 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 darunter liegenden 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 Flächen zur Gliederung und zur Orientierung im Gebiet in Dichte und Höhe der Gebäude zu betonen.

Für einen kleinen Bereich werden Gartenhofhäuser festgesetzt und als Maß der baulichen Nutzung, die nach § 17 Abs. 2 BauNVO mögliche Ausnutzung: Dieser Bereich wird für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einer fremder Sicht entzogenem Gartenhof vorgesehen, da er im Kreuzungsbereich zweier Erschließungsstraßen liegt, in Nachbarschaft von Sportplatz und Geschoßbau (Bebauungsplan Nr. 197 C).

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 Plätze im Wohnwegbereich im Nordosten und Nordwesten wird die offene Bauweise auf Hausgruppen eingegrenzt. Diese Gruppen sollen die Plätze hofartig umfassen und damit markante städtebauliche Orientierungspunkte in einem durch Einfamilienhäuser nur bedingt städtebaulich zu erfassenden Bereich schaffen.

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 für die Gartenhofhäuser ausgewiesene abweichende Bauweise soll eine diesem speziellen Bautyp gerecht werdende Bauweise ermöglichen.

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.

Für die an den Plätzen im Wohnstraßenbereich ausgewiesenen Hausgruppen werden zur öffentlichen Erschließungsfläche Baulinien festgesetzt. Die Grundstücksbreite und -zuschnitt erfordern hier die Sicherstellung einer einheitlichen Bauflucht, um eine gegenseitige starke Beeinträchtigung auszuschließen. Der Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche soll die Zufahrt zur Garage sichern. Der Ausschluß von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt auch hier.

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. Erschließung

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

Im Gebiet dient als Haupterschließung 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:

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 das Gebiet der Gartenhofhäuser sind die privaten Einstellplätze zu einer Gemeinschaftsgarage zusammengefaßt. Diese Fläche kann zu den Grundstücksflächen hinzugerechnet werden.

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

Im Wohnwegebereich 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.

4. Grünflächen

Der im Nordwesten ausgewiesene Grünzug nimmt im Norden eine Erweiterung der vorhandenen Kleingartenanlagen und im Süden die Sportanlage auf. In diesem und im Bereich der Hochspannungsleitung bzw. an der Ostgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesenem Grünzug 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 begrünten Fläche festgesetzte Pflanzgebot für großkronige Bäume soll eine Abgrenzung zwischen landwirtschaftlich genutzter Fläche und Bebauung sicherstellen.

Im Bereich der Sportfläche sind überbaubare Flächen für Einrichtungen für den Sportbetrieb ausgewiesen.

Die den Sportflächen zugeordneten vorhandenen Nutzungen am Nordostrand (Tennisplätze) könnten zu Lärmimmissionen für das vorhandene Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 150) führen. Berechnungen (Anlage 5) zeigen auf, daß hier die nach DIN 18005 geforderten Werte für reines Wohngebiet bei der Errichtung eines Lärmschutzwalles eingehalten werden können.

5. 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.

Bei allen Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone ist im Baugenehmigungsverfahren der Leitungsträger zu beteiligen.

6. Zahlenangaben: siehe Anlage 1

7. Überschlägige Kostenangabe: siehe Anlage 2

8. Finanzierung: siehe Anlage 3

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

9.1 Umlegung

Eine Umlegung gemäß IV. Teil BBauG ist unbedingt erforderlich.

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hildesheim, den 30.10.1980

H.v.
K. Riemann

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

Hildesheim, den 20.11.1980

In Vertretung

K. Riemann

Redubverordlich: 28.01.81

Dienstadt der Stadt Hildesheim

Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 197 A

2. Zahlenangaben

2.1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	30,70 38,7ha
2.111	Nicht dem Baugebiet un- Kleingärten vorh. 1,44 ha mittelbar dienenden Flächen Sportplätze 9,99 ha	
2.12	Bruttobauland	<u>27,27</u> ha
2.121	Flächen, die zum Erschließungsaufwand gehören	
	Straße, Wege, Plätze	<u>3,67</u> ha
	öffentl. Parkplätze	<u> </u> ha
	öffentl. Grünflächen	<u>5,02</u> ha
	Kinderspielplätze	<u> </u> ha
	sonstige Flächen	<u> </u> ha
		<u>8,69</u> ha
2.122	Flächen, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören	
	Straßen, Wege, Plätze	<u> </u> ha
	überörtl. Grünflächen	<u> </u> ha
	Kleingärten	<u>1,51 1,51</u> ha
	Sportflächen	<u> </u> ha
	Lärmschutzeinrichtungen	<u> </u> ha
	sonstige Flächen	<u> </u> ha
		<u>1,51</u> ha
2.13	Nettobauland	<u>17,07</u> ha
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	<u> </u> ha
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten	
	WS	<u> </u> ha
	WR	<u>15,02</u> ha
	WA	<u>2,02</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>17,07</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 EW

2.232

zu erwarten 830 EW 830
zusammen =====

2.233

a) Einwohnerdichte brutto EW
Bruttobauland 30 EW
=====

b) Einwohnerdichte netto EW
Nettobauland 49 EW
=====

2.24

Anzahl der Wohnungen

2.241

vorhanden WE

2.242

geplant 275 WE

zus.: 275 WE EW
=====

2.243

a) Wohnungsdichte brutto WE
Bruttobauland 10,08 ha br

b) Wohnungsdichte netto WE
Nettobauland 16,11 ha n.

Anlage 2

3. Kostenschätzungen:

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

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

3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen
bereitgestellten Flächen 1.610.000,-- DM

3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park-
flächen einschließlich deren Entwässerung
und Beleuchtung 5.793.839,--DM
(Einschließlich des Straßenbegleitgrüns)

3.14 Ausbau der Grünflächen DM

Kinderspielplätze 398.000,-- DM
(2.711)

Sonstige Grünflächen 194.000,-- DM
(2.713)

3.15 Summe 3.11 bis 3.14 7.995.839,-- DM

3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten 799.584,-- 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 625.000,-- DM
470.000,-- DM
(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 1.095.000,--DM

3.3 Kanalbaukosten 5.900.000,--DM

3.31 Baukosten **DM**

3.32 Voraussichtlich einkommende einmalige Anschlußgebühren

3.33 Von der Stadt zu tragende Kosten

3.4 Anlagen des Gemeinbedarfes

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

3.5 Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich verbleiben.

1.894.584,-- DM

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 als-
bald getroffen werden müssen, sind in die mittelfristigen In-
vestitionsplanung aufgenommen worden.