

Begründung

zum Bebauungsplan IZ 197 D, 2. Änderung
für das Gebiet zwischen Spandauer Weg und
L 491 im Bereich Martin-Boyken-Ring

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes, Nachbarschaft

Der Änderungsbereich liegt im Neubaugebiet Itzum zwischen Spandauer Weg und Martin-Boyken-Ring.

Die Nachbarschaft zum Änderungsgebiet ist durch geplante bzw. im Entstehen begriffene Wohnbebauung geprägt.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet und die Nachbarschaft als Wohnbaufläche dar.

1.3 Baulicher Bestand, Zustand und Nutzung der Grundstücke

Bis zur Bereitstellung als Bauland wurde das Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Seit Beginn der Erschließungsmaßnahmen und der Vermessung der Verkehrsflächen sowie der Baugrundstücke liegen die Flächen brach.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen gehören privaten Eigentümern und der Stadt Hildesheim. Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke sind aus einem Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB hervorgegangen.

2. Anlaß der Planung, städtebauliche Zielsetzung

Die derzeitige Marktsituation und das veränderte Kaufverhalten infolge veränderter Wohnwünsche der Bürger erfordern die Anpassung der städtebaulichen Festsetzungen.

Deshalb sollen die Festsetzungen über die Geschosßbauweise für größere Mietwohn- oder Eigentumswohnungsobjekte durch Festsetzungen für familiengerechte Einfamilienhäuser mit ein und zwei Vollgeschossen für freistehende- bzw. Reihenhäuser ersetzt werden.

Dabei sollen der veränderten Nutzung entsprechend die Verkehrs- und die Grünflächen dem Bedarf angepaßt werden.

3. Planinhalt

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Einklang.

3.2 Bauliche Nutzung

In den Randbereichen des Änderungsgebietes zu Straßen mit stärkerer Verkehrsbelastung wird ein allgemeines Wohngebiet, für die abgewandten ruhigen Innengebiete ein reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung korrespondiert mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse lehnt sich zum Teil an die bisherige Festsetzung an und berücksichtigt das städtebauliche Ziel, ruhige Wohninnenbereiche entstehen zu lassen. Für Reihenhäuser werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Grund- und Geschosßflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung § 17.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, die im Abstand von 3 m den Erschließungswegen und Straßen folgen. Dies bietet ein hohes Maß an Flexibilität und kann dennoch für eine geordnete städtebauliche Entwicklung als ausreichend angesehen werden.

Am Spandauer Weg wird "abweichende Bauweise" festgesetzt, die Hausgruppenlängen über 50 m Länge erlaubt. Diese längeren Hausgruppen würden als geschlossene Einheit einen besseren Lärmschutz zwischen dem Spandauer Weg und der südlich vorgesehenen eingeschossigen Wohnbebauung ermöglichen. Diese Ausweisung ist nicht zwingend notwendig aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aber doch sinnvoll hinsichtlich möglicher besserer Wohnqualität. Nordostwärts der zentralen Grünfläche, die sich platzartig erweitert und einem öffentlichen Kinderspielplatz Raum bietet, soll zur Wirkungsverstärkung - wohnhofbildend - eine bauliche Platzeinfassung städtebauliche Akzente setzen können; deshalb auch hier die abweichende Bauweise.

3.3 Besondere Festsetzungen

Im westlichen Teilbereich des Änderungsgebietes ist im gültigen Bebauungsplan für die Anlage eines Lärmschutzwalles eine Fläche vorgesehen, in der ein vorhandenes Wohnhaus liegt. Da eine freiwillige Bereitstellung nicht zu erreichen war, und die Stadt eine Enteignung nicht anstrengen wollte, wurde in der Verhandlung mit den Eigentümern eine Lösung gesucht, die den beiderseitigen Interessen gerecht wird. Das bedeutet, daß das Wohnhaus erhalten bleibt, eine Grundstückskorrektur durchgeführt wird, das Wohnhaus eine Erschließung aus dem Baugebiet erhält und der erforderliche Lärmschutz durch eine 2,25 m hohe Lärmschutzwand sichergestellt wird.

3.4 Erschließung

Die innerörtliche Verbindungsstraße "Spandauer Weg" verläuft unmittelbar entlang der Nordnordostgrenze des Änderungsbereiches; sie findet direkten Anschluß an die L 491. Die Erschließungsstraße "Martin-Boyken-Ring" verläuft halbringförmig als Einhang nach Süden ausschwenkend und umschließt den Ostteil des Änderungsbereiches. Von der Allee "Martin-Boyken-Ring" führen Wohnwege ab und erschließen die Wohngrundstücke. Durch entsprechende bautechnische und verkehrslenkende Maßnahmen soll der Fahrverkehr beruhigt werden, so daß diese 5,75 m breiten Wohnwege gleichberechtigt den Fahrzeugen und Fußgängern dienen. Dies entspricht der Erschließung im übrigen Planbereich. Der nördliche Wohnweg kreuzt die durchgehende Grünverbindung etwa rechtwinklig. Hier soll durch die Gestaltung der Verkehrsfläche signalisiert werden, daß fußläufiger Verkehr kreuzt. An zwei Stellen soll der Martin-Boyken-Ring im Bereich von einmündenden Verkehrsflächen durch runde Inseln unterbrochen werden, um den schnellen Verkehrsfluß zu bremsen. An diesen Stellen ergeben sich Aufweitungen der Verkehrsflächen.

Öffentliche Parkplätze sind im Eingangsbereich der Wohnstraßen in ausreichender Zahl vorgesehen.

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist aus dem Bebauungsplan 1Z 197 D übernommen worden.

3.5 Grünfläche

Im Verlauf der Haupteerschließungsstraße "Martin-Boyken-Ring" soll weiterhin eine auch schon bisher geplante Laubbaumallee eine angemessene öffentliche Durchgrünung sicherstellen. Aufgrund einer veränderten Ausführung der Verkehrsflächen werden etwas veränderte Baumstandorte festgesetzt.

Zwischen der Straße "Spandauer Weg" und dem "Martin-Boyken-Ring" verläuft eine öffentliche Grünfläche als "Parkanlage". Sie schließt an die nördlich und südlich festgesetzten Grünflächen an und übernimmt damit eine auch bisher schon vorgesehene Grünverbindung. Die Längsausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 260 m, die größte Breite im Bereich eines öffentlichen Kinderspielplatzes 35 m. An dem Grünzug schließen alle Wohnwege an und bieten damit Sicherheit, daß alle Kinder im Einzugsbereich auf kürzestem Wege zum Spielplatz gelangen können. Kein Haus ist weiter als 200 m entfernt.

3.6 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Wie bereits aufgeführt, schirmt eine Lärmschutzanlage im Verlauf der L 491 das Wohngebiet von gebietsfremdem Verkehrslärm ab. Die Baumallee im Verlauf der Straße "Martin-Boyken-Ring" dient der Entstaubung und Befeuchtung der Atemluft. Die öffentliche Grünanlage im Zentrum des Änderungsbereichs lädt zur Naherholung ein.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden sich die Auswirkungen auf die Umwelt nicht wesentlich ändern. Die vorgesehene intensive Begrünung bleibt bestehen. Durch die Herabsetzung der Geschosßzahl von 4 bzw. 3 Geschossen auf 1 bis höchstens 2 Geschosse ist eine bessere Durchlüftung zu erwarten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist mit Kosten verbunden. Sie werden noch ermittelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Baulandumlegungsverfahren wird z. Zt. durchgeführt.

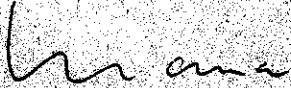
7. Verfahren

| | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 24.10.1988 |
| Unterrichtung und Erörterung ((§ 3 Abs. 1 BauGB) | 14.11.1988 - 05.12.1988 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 12.12.1988 - 26.01.1988 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | |

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt Hildesheim.

Hildesheim, den 12.08.1988

Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 24.10.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes IZ 197 D, 2. Änderung für das Gebiet zwischen Spandauer Weg und L 491 im Bereich Martin-Boyken-Ring beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.11.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Hildesheim, den 14.11.1988

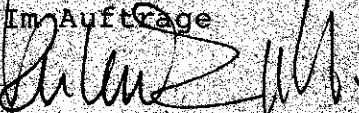
Im Auftrage



Der Rat der Stadt Hildesheim hat in seiner Sitzung am 06.03.1989 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.03.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Begründung hat vom 06.04.1989 bis 05.05.1989 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hildesheim, den 08.05.1989

Im Auftrage



Diese Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes IZ 197 D, 2. Änderung, hat der Rat der Stadt Hildesheim am 17.07.1989 beschlossen.

Hildesheim, den 18.07.1989

Oberbürgermeister



Oberstadtdirektor

