

Stadt Hildesheim
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

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

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Itzum und wird im Westen durch die L 491 (Marienburger Landstraße) begrenzt. Im Norden schließt der Bebauungsplan 197 A an, im Westen erfolgt die Begrenzung durch den Bebauungsplan Nr. 197 B und im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 197 D. Die gesamte Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung

1.3.1 Allgemeine Begründung

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

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine Teilfläche eines im Zusammenhang entwickelten Gebietes, das in seiner Gesamtheit von den Bebauungsplänen 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 freistehende Einfamilienhäuser und 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 punktförmig an zwei Stellen (in den Bebauungsplänen 197 C und D) zusammengefaßt wird und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise einen Übergang zu der offenen Bauweise der freistehenden 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 Gebiet wird an die L 491 (Marienburger Landstraße) an zwei Stellen angeschlossen.

Es ist ein vierspuriger Ausbau der Marienburger Landstraße für den Fall vorgesehen, daß es erforderlich wird, zusätzliche Verkehrsbelastungen aufnehmen zu können.

Der in dem Gebiet ringförmig angeordneten Haupterschließung sind, als dem Gesamtgebiet dienende Gliederung, beidseitig der Fahrbahn großkronige Baumreihen zugeordnet. Der Abstand dieser Bäume untereinander ist so gewählt, daß in den Zwischenräumen entweder nach Bedarf jeweils zwei Längsparkbuchten oder Grünstreifen angeordnet werden können.

Die in dem Gebiet ausgewiesenen Grünzüge dienen ökologischen Bedingungen und landschaftlich für wichtig gehaltene Verbindungen des nördlichen Waldrandes mit der südlichen Innerstenniederung. 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.

1.3.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich erfaßten Fläche soll mit Einfamilienhäusern bebaut werden und zwar ein- und zweigeschossig, freistehend und in verdichteter Bauweise. Ein Teil der Fläche ist für Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Für die Wohnbauflächen wird für die Art der baulichen Nutzung "Reines Wohngebiet" festgelegt. Ausgenommen ist das Teilgebiet, in dem das dem Gesamtgebiet dienende Ladenzentrum ausgewiesen ist. Hier soll durch die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" dem Gesamtgebiet dienende Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ermöglicht werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Höchstwerte nach § 17 Abs. 2 BauNVO entsprechend der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

b) Sonstige Festsetzungen

Für die dem Gesamtgebiet dienenden Gemeinschaftseinrichtungen (Kirche und Kindertagesstätte) sind Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Auf die Ausweisung einer im Flächennutzungsplan dargestellten Alterneinrichtung wird verzichtet. Es stehen hierfür im Hildesheimer Stadtgebiet über den tatsächlichen Bedarf hinaus Flächen zur Verfügung.

1.4 Erschließung

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

Dem Gebiet dient eine zweispurige anbaufähige Sammelstraße als HAUPTERSCHLIEßUNG. Durch diese Straße soll eine Buslinie von der Marienburger Landstraße zum Spandauer Weg geführt werden.

Im Bereich Kirche/Laden ist eine Bushaltestelle ohne besondere Haltebuchten vorgesehen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von dieser Sammelstraße oder über befahrbare Wohnwege.

Die Anordnung der privaten Einstellplätze erfolgt auf dem Privatgrundstück oder als Gemeinschaftsgaragenanlagen.

Entsprechend der RAST-E, Ausgabe 1971, Ziffer 5.2.2 ist für fünf WE ein Parkstand im öffentlichen Bereich ausgewiesen.

1.5 Grünflächen

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

2. Zahlenangaben: siehe Anlage 1

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

3.1 Umlegung

Eine Umlegung gemäß IV. Teil BBauG ist unbedingt erforderlich.

3.2 Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der L 491 (Marienburger Landstraße) sind aufgrund der gemessenen Werte Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Hierfür ist ein 25,00 m breiter Streifen freigehalten. Es ist ein Gutachten über Art und Ausmaß der Lärmschutzeinrichtungen in Auftrag gegeben.

Hildesheim, den 06.12.1979

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kern', written over the printed text 'In Vertretung'.