

Stadt Hildesheim  
Planungsamt

### B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1  
für das Gebiet Marienburger Höhe - Ost im  
Bereich zwischen Angerburger Straße, Knol-  
lenfeld und dem Garagengrundstück an der  
Allensteiner Straße

HO

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstück:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wohngebietes Marienburger Höhe - Ost. Die von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betroffenen Flächen, liegen z. Zt. brach.

HO

##### 1.2 Eigentumsverhältnisse:

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes gehören die Flächen der Stadt Hildesheim.

##### 1.3 Erläuterung und Begründung der Planung.

###### 1.31 Allgemeine Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Marienburger Höhe-Ost ist am 1.11.1962 rechtsverbindlich geworden. Er weist im mittleren Bereich im wesentlichen eine Wohnbebauung für Reihenhäuser und im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein Garagengrundstück aus. Für einen Teil der Reihenhäuser sollten die erforderlichen Stellplätze und Garagen u. a. auf diesem Grundstück nachgewiesen werden. Die Reihenhäuser sind inzwischen gebaut worden. Die im Baugenehmigungsverfahren geforderten Stellplätze und Garagen wurden nachgewiesen. Bedingt durch die nachgewiesene Anzahl von Stellplätzen und Garagen, die in diesem Bereich geringer ist als die ursprünglich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 angenommene erforderliche Anzahl von Stellplätzen und Garagen hat sich eine Restfläche ergeben, die als Nachweis für die Errichtung der Stellplätze und Garagen nicht mehr benötigt wird.

Eine Beibehaltung der Ausweisung als Garagengrundstück ist aus diesem Grunde nicht mehr erforderlich.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und unter Würdigung der Forderung, daß Bauleitpläne den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen sollen, soll diese brachliegende Fläche einer Nutzung, und zwar mit Rücksicht auf die Lage und

die vorhandene Bebauung einer Wohnbebauung zugeführt werden.

1.32 Begründung der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung wird die Fläche als Reines Wohngebiet ausgewiesen. In Anpassung an die Nachbarbebauung sollen auf dem Grundstück nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus errichtet werden können.

Zur Wahrung des Ortsbildes wird in Anlehnung an die benachbarte jeweils auf der Westseite zweigeschossige und der Ostseite eingeschossige Zeilenbebauung eine geschlossene zweigeschossige Bauweise (als Höchstgrenze) ausgewiesen und die Lage und Stellung der vorgesehenen Bebauung durch die Baugrenzen, die Baulinie, durch die eine geschlossene Bauweise auf der Grenze zu dem Garagengrundstück erreicht werden soll und die festgesetzte Firstrichtung bestimmt.

1.33 Erschließung:

Die Flächen sind erschlossen.

Um eine weitgehendste Störung zu vermeiden, erhalten die Flächen ein Zu- und Abfahrtsverbot.

1.34 Anlagen des Gemeinbedarfs:

- Entfällt -.

1.35 Grünflächen und Kinderspielplätze:

Nördlich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz vorhanden.

2. Zahlenangaben:

2.1 Größe des Gebietes, zugl. Nettobauland	866 qm
2.2 Summe der zulässigen Geschoßflächen	ca. 690 qm
2.3 Baumasse	entfällt
2.4 Zahl der Wohnungen geplant	ca. 3
2.5 Voraussichtliche Anzahl der Einwohner	ca. 9
2.6 Verkehrsflächen:	entfällt
2.7 Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung:	
Die Stellplätze oder Garagen können auch außerhalb der Baugrundstücke, jedoch sollen sie mindestens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. <sup>HO</sup> 1 nachgewiesen werden.	
Der Nachweis kann auf der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. <sup>HO</sup> 1 ausgewiesenen Fläche für Garagen an der Ortelsburger Straße erfolgen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den im Bauge- nehmigungsverfahren ermittelten Bedarf:	
voraussichtlich	ca. 3 Stellplätze

## 2.8 Grünflächen

### 2.81 Kinderspielplätze

Der nördl. des Plangebietes gelegene Kinderspielplatz ist nach dem Kinderspielplatzbedarfsplan in seiner Größe von 1.849 qm ausreichend auch für den durch die Neuplanung verursachten geringen Mehrbedarf bemessen.

## 3. Kostenschätzung:

Kosten entstehen der Stadt nicht.

## 4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

4.1 Grenzregelung - entfällt -

4.2 Umlegung - entfällt -

4.3 Enteignung - entfällt -

4.4 Es wird gegebenenfalls eine privatrechtliche Regelung für die Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen oder Garagen über die Zufahrt zu einer der Gemeinschaftsgaragenflächen erforderlich sein.

Hildesheim, den 13.05.1976

Der Stadtdirektor

I.V.

