

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 100 für das Gebiet Trockener Kamp.

1. Allgemeines:

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke.

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen der Stadt Hildesheim, am Hang des Lerchenberges an der Gemarkungsgrenze zu Marienrode. Durch die Robert-Bosch-Straße, die als zügige Verkehrsverbindung zwischen den Bosch-Blaupunkt-Werken und der Innenstadt ausgebaut wird, ist das Plangebiet verkehrsgünstig an den Stadtkern angeschlossen und hat daneben die Vorteile der direkten Nachbarschaft des stadtnahen Erholungsgebietes des Hildesheimer Waldes.

Die Grundstücksflächen westlich des Feldweges Am Hafersiek, die im Bebauungsplanentwurf vorwiegend als Bauland ausgewiesen sind, wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Feldweges Am Hafersiek sollen - bis auf die Fläche, die für einen Robinsonspielplatz vorgesehen ist - die Grundstücke weiterhin nach einem für dieses Gebiet aufgestellten Landschaftsplan als private Obstgärten genutzt werden.

1.2 Eigentumsverhältnisse:

Die Grundstücksflächen westlich des Feldweges Am Hafersiek, die im Bebauungsplanentwurf vorwiegend als Bauland ausgewiesen sind, befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Hildesheim.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung:

Zur Minderung des bestehenden Bedarfs an Wohnungen weist der Bebauungsplanentwurf etwa 250 Grundstücke zur Errichtung von Eigenheimen (davon ca. 170 als Sondertypen) und etwa 390 Geschosswohnungen aus. Außerdem sind ein Ladenzentrum, eine Kindertagesstätte, Altenwohnungen und eine Tankstelle geplant.

Für die benachbarten Ortsteile Hildesheimer Wald und Neuhoof sowie das Planungsgebiet befindet sich eine zweizügige (erweiterungsfähige) Grundschule in zentraler Lage im Bau.

Das Plangebiet wird über zwei niveaugleiche Anschlüsse an der Robert-Bosch-Straße durch zwei Wohnsammelstraßen erschlossen, von denen aus Stichstraßen und Wohnwege in die verschiedenen Wohnquartiere hineinführen.

Den westlichen Rand des Baugebietes bilden gestaffelte Hochhäuser, die durch ihre rechtwinklige Lage zum benachbarten Waldrand den Blick auf die Waldkulisse freilassen. Zwischen diesen Blöcken sollen - teilweise über den dort geplanten Tiefgaragen - Grünflächen angelegt werden, die von den jeweiligen Bauträgern als Freizeitgärten gestaltet werden können und zugleich mit den ausgewiesenen öffentlichen Fußwegen die Grünverbindungen zum Erholungsgebiet des Lerchenberges herstellen.

Östlich hiervon trennt eine drei- bis viergeschossige, unterbrochene Mietwohnungszeile mit Ladenzentrum die Hochhausbebauung von einem Wohnquartier besonderer Art. Hier - im Süd-Osten des Planungsgebietes, durch einen Lärmschutzwall von der Robert-Bosch-Straße getrennt, ist ein Eigenheimquartier aus Atrium- und Arkadenhäusern geplant. Dieses Gebiet wird vorwiegend erschlossen durch fahrverkehrsfreie Wohnwege, die sich an einigen Stellen platzartig erweitern. Die für diese Bebauung erforderlichen

Einstellplätze sind als Tiefgaragen von den Wohnsammelstraßen und Stichstraßen aus zu erreichen. Die Bebauung gliedert sich in unterschiedlich große Gruppen aus Atrium- und Arkadenhäusern, wobei jeweils hangseitig eingeschossige Atriumhäuser mit talseitig dreigeschossigen Arkadenhäusern gekoppelt sind. Die Arkadenhäuser ermöglichen durch ihre besondere Form eine verhältnismäßig hohe Verdichtung. Sie haben vor den nach Westen orientierten Wohngeschossen einen Gartenhof, der an die eingeschossigen Atriumhäuser angrenzt, und nach Osten durchlaufende Arkaden im Erdgeschoß.

Die 5 m breiten Gebäudeabstände über die Wohnwege hinweg sind gerechtfertigt durch die Festsetzung der Arkadengänge als zusätzliche, überdachte öffentliche Wegeflächen und die Tatsache, daß für die über den Arkaden liegenden Räume ausreichende Besonnung, Belüftung und Aussicht gewährleistet ist durch die ihnen gegenüberliegenden eingeschossigen Atriumhäuser.

Die entlang den Arkaden führenden öffentlichen Wohnwege sind als reine Fußwege geplant, ermöglichen aber - entsprechend den Vorschriften des Brandverhütungsingenieurs - ein Befahren im Notfall. Sie sind untereinander verbunden durch 3,0 m breite Fußwege und - auf Grund der Hängigkeit des Geländes - Treppen.

Im Norden des Plangebietes sind Flächen für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Ketten- bzw. Reihenhäuser ausgewiesen.

Den Belangen des Landschaftsschutzes wird Rechnung getragen durch Ausarbeitung und Berücksichtigung eines Grünordnungsplanes.

1.4 Anlagen des Gemeinbedarfs:

Im Planbereich ist eine Kindertagesstätte geplant sowie ein Grundstück für Altenwohnungen ausgewiesen.

Tages- und Wochenbedarfsläden sind im Zusammenhang mit dem Geschosßwohnungsbau im WA-Gebiet vorgesehen, in dem entsprechend dem zukünftigen Bedarf auch Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden können.

2. Zahlenangaben:

2.1 Größe des Gebietes	ca. 23,26 ha
2.11 Bruttobauland	ca. 19,11 ha
2.111 Nettobauland für den Gemeinbedarf	ca. 0,20 ha
2.112 übriges Nettobauland	ca. 14,44 ha
2.2 Summe der Geschoßflächen	ca. 129.700 qm
2.21 der Wohnflächen	ca. 128.700 qm
2.22 der gewerblich genutzten Flächen	ca. 1.000 qm
2.3 Baumasse	ca. 360.000 cbm
2.4 Zahl der Wohnungen	ca. 660
2.41 vorhanden	entfällt
2.42 geplant	ca. 660
2.421 in Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhäusern	ca. 250
2.422 in Mehrfamilienhäusern	ca. 390
2.423 in sonstigen Gebäuden (Altenwohnungen)	ca. 25
2.5 voraussichtliche Zahl der Einwohner	ca. 2200 E.

2.6 Verkehrsflächen:

	Länge (m)	Querschnitt (m)
2.61 geplante Straßen		entfällt
2.611 Hauptverkehrsstraßen		Fahrbahn: 8,50
2.612 Sammelstraßen	1100	Gehwege: 1,50; 2,25 + 3,00 Parkplätze: 5,50
2.613 Anliegerstraßen	1140	Fahrbahn: 5,00 + 6,00 Gehwege: 1,50; 2,25 + 3,00 Parkplätze: 2,25
2.614 Wohnwege	2100	3,00; 3,50 + 4,00
2.615 Gehwege		1,50; 2,25 + 3,00
2.62 vorhandene Straßen (Feldwege)		ca. 18.600 qm
2.63 öffentliche Parkfläche		ca. 320
Zahl der Parkplätze		ca. 3.870 qm
Fläche		
2.7 Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung		ca. 590 EP
2.71 in Tiefgaragen		ca. 510 EP
2.72 in Einzelgaragen		ca. 80 EP
2.8 Grünflächen:		
2.81 Parkanlagen, Kinderspielplätze		ca. 35.850 qm
2.82 Kleingärten		entfällt
2.83 Sportanlagen, Zelt- u. Badeplätze		entfällt
2.84 Friedhöfe		entfällt
2.9 sonstige Flächen:		
2.91 Aufschüttungsflächen (Lärmschutzwall)		ca. 14.000 qm
2.92 Abgrabungsflächen		entfällt

3. Kostenschätzungen:

3.1 Erschließungsaufwand nach BBauG	
3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen	646.500,-- DM
3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen (vorhandene Feldwege)	10.200,-- DM
3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflä- chen, einschl. deren Entwässerung und Be- leuchtung	3.200.000,-- DM
3.14 Ausbau der Grünflächen	115.000,-- DM
3.15 Gesamtkosten	3.971.700,-- DM
3.16 von der Stadt zu tragende Kosten (10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung)	400.000,-- DM

3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen für öffentl. Grünanlagen, Lärmschutzwall, Kinderspielplätze sowie Kindertagesstätte	581.750,-- DM
3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen	entfällt
3.23 Ausbau des Siedlungsrandweges	100.000,-- DM
3.24 Ausbau der Grünflächen	535.750,-- DM
3.25 Zuschüsse zu 3.21 - 3.24	entfällt
3.26 Kosten der Stadt aus 3.21 - 3.24	1.217.500,-- DM
3.27 Kanalbau - Gebührenhaushalt	
3.271 Baukosten	entfällt
3.272 voraussichtliche einkommende einmalige Anschlußgebühren	entfällt
3.273 von der Stadt zu tragende Kosten	entfällt
3.28 Anlagen des Gemeinbedarfs	
Baukosten der Kindertagesstätte (Träger ist noch nicht bekannt)	1.000.000,-- DM

3.3 Kosten, die der Stadt verbleiben 2.617.500,-- DM

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

4.1 Grenzregelung	Kann erforderlich werden
4.2 Umlegung	entfällt
4.3 Enteignung	müßte im Bedarfsfall durchgeführt werden.

Hildesheim, den 7. August 1970

Der Oberstadtdirektor

H.V.

(Haagen)

Stadtbaudirektor

Redukverköndlich: 04.11.71