

zum Bebauungsplan Nr. 48 für das Gebiet
Stadtfeld - Ost.

1.) Allgemeines:

Das vorgesehene Baugebiet liegt nordwestlich der Autobahnauffahrt "Ost" und wird von der Bundesbahn, der Autobahn und der Bundesstraße 1 begrenzt, sowie vom Gebiet "Sauteichsfeld".

Die aus freistehenden Einzelhäusern bestehende Siedlung Stadtfeld (ehemals Sauteichsfeld) soll durch Erweiterung nach Osten zur Autobahn hin ergänzt werden und ihren Abschluß erhalten.

Das ca. 7,79 ha große Bruttobauland (ohne Grünfläche) ist als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen und soll mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit zus. 242 Wohneinheiten für ca. 850 Einwohner einerseits dem dringenden Wohnungsbedarf Rechnung tragen, darüber hinaus die notwendigen Folgeeinrichtungen und Erschließungsmaßnahmen wirtschaftlich tragbarer gestalten.

Ferner ist ein Erwerbsgartenbaugebiet ausgewiesen, das ausschließlich der Unterbringung von Gartenbaubetrieben dient, sowie eine für die Erschließung des Geländes zu Wohnzwecken notwendige "Öffentliche Grünfläche" mit dichter und hoher Mischwaldanpflanzung als Schallschutz und Staubfilter zur Autobahn.

Der östliche Bereich des Planungsgebietes wird von der 60 kV-Hochspannungsleitung Hildesheim-Nette überspannt.

Bei der Baugenehmigung bzw. beim Abschluß des Erbbaupachtvertrages ist über den Grundeigentümer folgendes zu regeln:

- 1.) Die parallel zu den Häuserzeilen angeordneten, 1,20 m breiten privaten Wohnwege sind auf beiden Seiten mit einem ca. 90 cm breiten Promenadenstreifen zu verbreitern, um notfalls für Fahrzeuge befahrbar zu sein, die im Interesse der Sicherheit und Ordnung eingesetzt werden;
- 2.) daß für jede Hauszeile eine zentrale Heizungsanlage vorgesehen wird, falls die Häuser mit Koksheizung ausgestattet werden sollen.
Kohleneinzelöfen sind zu vermeiden;
- 3.) daß die Mülleimer in Mülltonnenschränken neben den Hauseingängen unterzubringen sind und daß vom Hauseigentümer Fahrgeräte zum Transport der Mülleimer bereitgestellt und ihre Unterbringung in der Bauplanung vorgesehen werden.

2.) Zahlenangaben:

Bruttobauland	ca. 7,79 ha
Wohneinheiten	= 242 WE
Einwohner 242 . 3,5	ca. 850 E
Geschoßflächen (Wohnbaugebiet)	= 26.220 m ²
Geschoßflächen (Gartenbaugebiet)	= 2.000 m ² .

Öffentliche Verkehrsflächen:

a) Erschließungsstraße u. öffentliche Parkflächen

$$\begin{aligned}
 2 - 6 - 5,5 - 2 &= 15,5 \cdot 370 = 5740 \text{ m}^2 \\
 + \frac{15,5 + 10}{2} \cdot 25 &= 312 \text{ m}^2 \\
 + 9 \cdot 27 &= 243 \text{ " } \\
 + \frac{4 \cdot 9}{2} &= 18 \text{ " } \quad 6.313 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Öffentliche Parkflächen

(als senkrecht zur Fahrbahn angeordnete Parkstände)
 $120 \cdot 2,30 \cdot 5,50 = 1520 \text{ m}^2$

(Im Flächenansatz der Erschließungsstraße enthalten).

b) Stichstraßen zu den Garagenhöfen:

$$\begin{aligned}
 2 - 6 - 2 &= 10 \cdot 83 = 830 \text{ m}^2 \\
 2 - 6 - 2 &= 10 \cdot 87 = 870 \text{ m}^2 \quad 1.700 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

c) öffentliche Wege: $3 \cdot 303 =$

$$\begin{aligned}
 + \frac{27 \cdot 6}{2} &= 81 \text{ " } \\
 + 3 \cdot 88 &= 264 \text{ " } \quad 1.254 \text{ m}^2 \\
 & \quad 9.267 \text{ m}^2 \\
 & \quad \text{=====}
 \end{aligned}$$

Private Stellplätze und Garagen für 240 Pkw.

3.) Kostenschätzung:

A. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand:

a) Grunderwerb 74.000,-- DM

Straßen und Wege ca. 9.267 m^2
 $\text{à } 8,-- \text{ DM/m}^2$

(Gehen ins Eigentum der Stadt über!)

Öffentliche Grünfläche 7.000 m^2 ,
(im Sinne des § 127 Abs. (2)3 BBauG.)

Belastung der Stadt durch Übernahme der
öffentlichen Grünflächen im Wege der Erbpacht.

$7000 \text{ m}^2 \cdot 0,10 \text{ DM/m}^2 \text{ ca. } 700 \text{ DM Erbpachtzins.}$

b) Baukosten

Straßen und Wege 305.000,-- DM
einschl. Einläufe und Anschlüsse.

Straßenentwässerung 50.000,-- DM

Straßenbeleuchtung 33.000,-- DM

Öffentliche Grünanlagen 7000 m^2 11.000,-- DM
(im Sinne des § 127 Abs. (2)3
BBauG.)

473.000,-- DM

davon trägt die Stadt laut
Satzung 10 % =

47.300,-- DM

zu übertragen:

47.300,-- DM

B. Kanalbaukosten:

Reine Kanalbaukosten	216.000,-- DM	
abzügl. einmalige Kanalanschlußgebühren	- 38.000,-- DM	
von der Stadt zu tragen:		178.000,-- DM

C. Öffentliche Grünanlage:

a) Grunderwerb 18.000 m ²		
Belastung der Stadt durch Übernahme der öffentlichen Grünflächen im Wege der Erbpacht.		
18.000 m ² · 0,10 DM/m ² = 1.800 DM Erbpachtzins.		
b) Anlagekosten (Mischwald)	29.000,-- DM	
von der Stadt zu tragen:		29.000,-- DM
Kosten der Stadt insgesamt: +)		254.300,-- DM
		=====

+) In der Summe mind nicht enthalten:

- 1.) Erbpachtzins für öffentliche Grünflächen.
- 2.) Kosten für Freimachung der Grundstücke (Nutzungsentschädigung für die Zeit der bestehenden Pachtverhältnisse von 9 Jahren zu Lasten des Bauträgers).

4.) Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Grundstückseigentümer des gesamten Planungsgebietes ist die Klosterkammer Hannover.
Es ist beabsichtigt, daß die Stadt Hildesheim das Gebiet in Erbpacht übernimmt und an die Nutznießer des Geländes weiterverpachtet.
Die öffentlichen Straßen und Wege sollen in das Eigentum der Stadt übergehen.

Hildesheim, den 14. Februar 1964.

Der Oberstadtdirektor
I.V.

gez. Haagen
Stadtbaudirektor

Reduberkündliche 01.10.64