

11.6.1964

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 140 für das Gebiet "Obere Klingenbergstraße" im Ortsteil Neuhoof.

1. Allgemeines.

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung der Grundstücke:

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteiles Neuhoof. Die östliche Grenze bildet der Westerholzweg, die Nordgrenze verläuft teils an der südlichen Grenze der an der Dethmarstraße gelegenen Grundstücke, teils unmittelbar an der Dethmarstraße; die Westgrenze wird von dem neu entstehenden Sportzentrum, die Südgrenze von der Waldkante des Klingenberges gebildet.

Nördlich der Klingenbergstraße liegende Flächen werden, bis auf geringe Ausnahmen, überwiegend landwirtschaftlich genutzt, (Weiden und Süßkirschenplantagen), die südlich gelegenen Flächen gehören teils zum Grundschulzentrum, teils sind es Wohngrundstücke.

1.2 Eigentumsverhältnisse:

Grundstückseigentümer sind die Stadt Hildesheim, die Klosterkammer, die katholische Kirche und mehrere Einzeleigentümer; das Gelände ist in Flurstücke unterschiedlicher Größe und Ausrichtung geteilt, im wesentlichen den Anforderungen der bisher noch landwirtschaftlich orientierten Nutzung folgend.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung:

1.31 Allgemeine Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um entsprechend der für Neuhoof bestehenden Rahmenplanung ein Wohngebiet entwickeln zu können. In diesem Rahmenplan bildet das Gebiet "Obere Klingenbergstraße" ein Neubaugebiet für Einfamilienhäuser, in dem die Grundstücksanforderungen des Schulzentrums und eines von der katholischen Kirche geplanten Kirchenzentrums zu berücksichtigen sind. Für Spaziergänger (in Richtung Klingenberg) muß das Baugebiet "durchlässig" gehalten werden. Das Neubaugebiet soll durch seine Erschließungsform und durch die bauliche Gruppierung eine Geschlossenheit erhalten, zugleich ist eine sichtbare und funktionelle Zuordnung zum vorhandenen Siedlungsgebiet Neuhoof beabsichtigt.

1.32 Begründung der einzelnen Festsetzungen:

a) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend dem aufgelockerten Siedlungscharakter des Ortsteils Neuhoof wird ein Reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Südlich der Klingenbergstraße wird zusätzlich wegen des hängigen Geländes festgesetzt, daß ein talseitiges Untergeschoß angeordnet werden kann; Um den Charakter des Einfamilienhausgebietes zu bewahren, wird weiterhin festgesetzt, daß in jedem Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

b) Sonstige Festsetzungen:

Da die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen ausreichend groß sind, kann die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden.

Besondere Bedeutung wurde dem Erhalt des überkommenen Ortsbildes beigemessen, in dem festgesetzt werden soll, daß als vorherrschende Baumart Süßkirschenhochstämme zu erhalten und anzupflanzen sind.

Die nicht als Baugebiet oder für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen werden weiterhin als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

1.33 Erschließung:

Haupterschließungsstraße ist die obere Klingenbergstraße, die am Grundschulzentrum mit einem Wendehammer endet. Das nördlich davonliegende Reine Wohngebiet wird durch drei Stichstraßen mit Wendepunkten erschlossen; die Wendepunkte sind durch einen Fußweg miteinander verbunden, der auch kleinere Grünflächen tangiert.

Von der westlichen Stichstraße aus führt ein breiter Fußweg zur Fußgängerbrücke an der Robert-Bosch-Straße, um das Baugebiet Trockener Kamp möglichst gradlinig an die Schule anzuschließen.

Zur Deckung des notwendigen Spielplatzbedarfes ist im östlichen Bereich ein großer Kinderspielplatz ausgewiesen.

1.4 Anlagen des Gemeinbedarfes:

Anlagen des Gemeinbedarfes sind das Grundschulzentrum, das die Versorgung Neuhoft des Neubaugebietes "Trockener Kamp" und des Ortsteiles Hildesheimer Wald übernehmen wird, und das katholische Kirchenzentrum, das vor allem für die Einrichtung eines Kindergartens vorgesehen ist.

2. Zahlenangaben:

2.1 Größe des Gebietes:

Die Gesamtfläche beträgt	14,71 ha
davon sind landwirtschaftliche Nutzfläche	4,08 ha

2.11 Bruttobauland

10,63 ha

2.111 Nettobauland für den Gemeinbedarf
(davon Grundschulzentrum: 30.360 qm
kath.Kirchenzentrum mit
Kindergarten: 5.800 qm)

3,616 ha

2.112 übriges Nettobauland

2,955 ha

2.2 Summe der Geschoßflächen

2.21 der Wohnflächen

Sie beträgt bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Geschoßflächenzahl von 0,5 GFZ

14.775 qm

Nach der vorgesehenen Anzahl der Bauplätze und bei Annahme einer durchschnittlichen Geschoßflächengröße je Wohnungseinheit von 140 qm (BGF1.) ergibt sich eine Geschoßfläche von

rd. 5.600 qm

2.22 der gewerblich genutzten Flächen

entfällt

2.3 Baumasse:

entfällt

2.4 Zahl der Wohnungen:	39 WE
2.41 vorhanden in Einfamilienhäusern	4 WE
2.42 geplant:	35 WE
2.421 in Einzelhäusern	35 WE
2.422 in Mehrfamilienhäusern	entfällt
2.423 in sonstigen Gebäuden	entfällt

2.5 voraussichtliche Zahl der Einwohner:

Bei Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer (Bewohner je WE) von 3,5 (bei Familienwohnungen) ergibt sich eine Einwohnerzahl von rd. 136 E

2.6 Verkehrsflächen

2.61 geplante Straßen

2.611 Hauptverkehrsstraßen	entfällt
2.612 Sammelstraßen	entfällt
2.613 Anliegerstraßen (Planstraßen)	ca. 4.200 qm
2.614 Wohnwege	ca. 600 qm
2.615 Gehwege (Schulweg)	ca. 1.600 qm
2.62 vorhandene Straßen, Klingenbergstraße	3.987 qm
2.63 öffentliche Parkfläche	12 Plätze
Zahl der Parkplätze	
Fläche	ca. 350 qm

2.7 Zahl der Stellplätze und deren Unterbringung

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der RGAO vom 17.2.1939 und nach örtlichen Vorschriften; die Stellplätze sind auf den privaten Baugruandstücken einzurichten.

2.8 Grünflächen?

2.81 Parkanlagen, sonstige Grünflächen, Kinderspielplatz	ca. 2000 qm
2.82 Kleingärten	entfällt
2.83 Sportanlagen, Zelt- und Badeplätze	entfällt
2.84 Friedhöfe	entfällt

2.9 Sonstige Flächen	entfällt
----------------------	----------

2. Kostenschätzungen

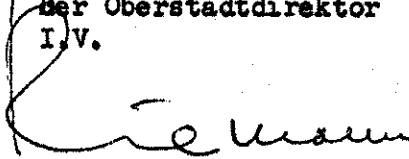
3.1 Erschließungsaufwand nach BBauG

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen	152.500,--
3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen	3.160,--
3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung	455.000,--

3.14	Ausbau der Grünflächen	46.500,--
3.15	Gesamtkosten	657.160,--
3.16	von der Stadt zu tragende Kosten (10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung)	65.716,--
3.2	Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören	
3.21	Grunderwerb und Freilegung der Flächen	32.000,--
3.22	Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen	607.000,--
3.23	Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung (Schulweg)	110.000,--
3.24	Ausbau der Grünflächen	entfällt
3.25	Zuschüsse zu 3.21 - 3.24	entfällt
3.26	Kosten der Stadt aus 3.21 - 3.24	749.000,--
3.27	Kanalbau	
3.271	Baukosten	600.000,--
3.272	Baukosten Regenwasser-rückhaltebecken	<u>100.000,--</u> 700.000,--
3.273	voraussichtlich einkommende einmalige Anschlußgebühren	108.000,--
3.274	von der Stadt zu tragende Kosten	592.000,--
3.28	Anlagen des Gem einbedarfs	
	Baukosten Schule	3.316.000,--
	bereits verbaut	3.116.000,--
	Restarbeiten	200.000,--
3.3	Kosten, die der Stadt verbleiben	1.606.716,--
4.	<u>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:</u>	
4.1	Grenzregelung	ist erforderlich
4.2	Umlegung	falls erforderlich, werden entsprechende Maßnahmen eingeleitet.
4.3	Enteignung	

Hildesheim, den 8. März 1974.

Der Oberstadtdirektor
i.V.


(Riemann)

Redukverbrüchliche : 10.06.76