

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 151 für das Gebiet
am Kreuzfeld

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung:

Das Gebiet liegt im östlichen Stadtgebiet am Ende des Galgenberges. Seine Begrenzung wird gebildet: Im Süden durch die Feldstraße, im Osten durch die Brucknerstraße und den Hohenstaufenring, im Norden durch einen südlich des Altersheimes verlaufenden Fußweg und im Westen durch die im Bebauungsplan Nr. 137 festzusetzende Trasse der Südostumgehung. Ein großer Teil der Flächen wird vom Tennis-Verein Rot-Weiß als Sportfläche genutzt, ein anderer Teil als Kleingartenfläche. Die übrigen Flächen sind vorwiegend Wohnbauland, davon eine geringfügige Fläche an der Feldstraße teils auch gewerbliche Baufläche eines nicht wesentlich störenden Betriebes.

1.2 Eigentumsverhältnisse:

Die Kleingartenflächen sind überwiegend Eigentum der Stadt Hildesheim, die übrigen Flächen, von Flächen der Bundesbahn abgesehen, Privateigentum.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung:

1.3.1 Allgemeine Begründung

Der Bau der Südostumgehung zieht städtebauliche und verkehrliche Konsequenzen nach sich, die nicht ohne Auswirkung auf den östlich angrenzenden Bereich bleiben. Es ist deshalb unumgänglich, den angrenzenden Bereich städtebaulich in einem Bebauungsplan zu ordnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Ausweisungen des Banutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 durch dessen Festsetzungen ersetzt.

1.3.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

a) Art der Nutzung

Nördlich der verlängerten Brucknerstraße (Zubringer zur Südostumgehung) ist die ehemalige Kleingartenfläche als Sportanlage ausgewiesen. Da der Tennisverein Rot-Weiß wegen des Baues der Südostumgehung seine Anlage verliert, ist es notwendig, ihm ein Ersatzgelände anzubieten; dafür bietet sich das Kleingartengelände an, und zwar aus folgenden Gründen:

- 1.) Der Verein Rot-Weiß hat seinen Haupteinzugsbereich in der Oststadt und liegt an dieser Stelle zentral für seine Mitglieder,
- 2.) Ein Ersatzgelände an annehmbarer anderer Stelle im Stadtgebiet kann schwerlich zur Verfügung gestellt werden, da keine geeigneten Flächen kurzfristig zur Verfügung stehen.
- 3.) Da es sich bei den Kleingartenflächen um Reste einer ehemaligen größeren Kolonie handelt und auf diesen Flächen die anzustrebende Gemeinschaftsidee des Kleingartenwesens nicht mehr zu verwirklichen ist, bemüht sich die Stadt, die Kleingärten in andere größere Kleingartenkolonien umzusetzen und die freiwerdenden Flächen als Sportflächen auszuweisen.

- 4.) Eine bauliche Nutzung des Geländes für Wohnungsbau schließt sich wegen der zu erwartenden Lärmbelästigung durch die Umgehungsstraße und wegen unwirtschaftlicher Aufwendungen für die Entwässerung aus.

Beim Abwägen der einzelnen Belange, sowohl der Kleingärten als auch denen des Vereins, hat sich die Stadt zugunsten des Tennisvereins entschieden, da für die Kleingärten ein notwendiger Ersatz zur Verfügung gestellt werden kann, für den Tennisverein jedoch keine gleichwertigen Flächen vorhanden sind. Auf dem Sportplatzgelände ist eine überbaubare Fläche festgesetzt, auf der der Bau eines Clubhauses und einer Tennishalle zulässig ist. Zum Schutz von evtl. auftretenden Belästigungen der unmittelbaren Anlieger des Tennisvereins durch den Spielbetrieb ist im Bebauungsplan die Höhenlage der Tennisanlage auf ca. 3,0 m unterhalb der betroffenen Grundstücke sowie ein Bepflanzungsgebot für diesen Streifen festgesetzt.

Südlich der Brucknerstraße ist eine Fläche für den Bau eines Studentenwohnheimes festgesetzt. Der ständig steigende Bedarf an Wohngelegenheiten für Studierende machte es erforderlich, hierfür eine entsprechende Fläche auszuweisen. Wegen der relativ geringen Entfernung zur Fachhochschule am Hohnsen ist die vorgesehene Fläche besonders geeignet.

Die bereits bestehenden Wohngebiete sind teils als reines, teils als allgemeines Wohngebiet entsprechend ihrem überkommenden Charakter festgesetzt.

Die Fläche, auf der der nicht wesentlich störende Gewerbebetrieb ansässig und der Betriebshof des Gartenamtes einzurichten ist, ist dieser vorgegebenen Eigenart entsprechend als Mischgebiet (Mi) festgesetzt.

Zur wirksamen Durchgrünung der Wohn- und Mischgebiete wurde ein generelles Bepflanzungsgebot angeordnet.

1.3.3 Erschließung

Zur Anbindung des Galgenberggebietes an die Südostumgehung wird die Brucknerstraße in westlicher Richtung verlängert. Dadurch ist es möglich, sowohl das Studentenwohnheim als auch den Tennisplatz so zu erschließen, daß die notwendigen privaten Einstellplätze gut erreicht werden können. Die öffentlichen Parkplätze werden entlang der verlängerten Brucknerstraße angeordnet. Auf die Einrichtung eines größeren öffentlichen Parkplatzes wurde verzichtet, da in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Dem Fußgänger bietet die ⁱⁿVerlängerung der Feldstraße angeordnete Brücke eine kurze Verbindung zur Innenstadt.

1.3.4 Anlagen des Gemeinbedarfs

Als Anlagen des Gemeinbedarfs wurde eine Fläche an der Feldstraße für die Errichtung eines Betriebes des Gartenamtes vorgesehen. Dieser Standort ist aus Gründen einer wirtschaftlichen Betriebsführung an dieser Stelle vorgesehen.

Am Hohenstaufenring und an der Feldstraße wurden die bereits bestehenden Alterheime als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

2. Zahlenangaben

2.1 Größe des Gebietes	32.058 qm
2.11 Bruttobauland	32.058 qm
2.111 Nettobauland für den Gemeinbedarf	4.275 qm
2.112 übriges Nettobauland	11.088 qm
2.2 Summe der Geschossflächen	
2.21 der Wohnflächen	11.225 qm
2.22 der gewerblich genutzten Flächen	entfällt
2.3 Zahl der Wohnungen	
2.31 vorhanden	47 WE
2.32 geplant	2 WE
2.4 voraussichtliche Zahl der Einwohner	
2.41 in Wohnungen	145 E
2.42 in Wohnheimzimmern	175 E
2.5 Verkehrsflächen	
2.51 geplante Straßen	
2.511 Anliegerstraßen	576 qm
2.512 öffentliche Parkfläche	11 P
Fläche	110 qm
2.6 Zahl der Stellplätze	110 EP
2.7 Grünflächen	
2.71 Tennisplatz	14.050 qm

3. Kostenschätzungen

1. Erschließungsaufwand nach BBauG.	
1.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen	16.500,-- DM
1.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitzustellenden Flächen	entfällt
1.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen einschl. deren Entwässerung und Beleuchtung	153.000,-- DM
1.14 Ausbau der Grünflächen	entfällt
1.2 Summe 1.11 bis 1.14	169.500,-- DM
1.3 von der Stadt zu tragende Kosten (10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung)	16.950,-- DM
<hr/>	
2. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören:	
Kanalbaukosten	320.000,-- DM
voraussichtlich einkommende Einmalige Kanalanschlußgebühren	35.000,-- DM
	<hr/>
	285.000,-- DM

Anlagen des Gemeinbedarfs
(Gartenamt-Betriebshof)

270.000,-- DM

Bei der Stadt verbleibende Kosten insgesamt:,

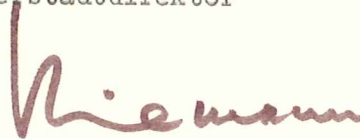
571.950,-- DM

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

- 4.1 Grenzregelung)
- 4.2 Umlegung) können erforderlich werden.
- 4.3 Enteignung)

Hildesheim, den 27. Mai 1974.

Der Oberstadtdirektor
I.V.



(Riemann)