

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 62 für das Gebiet
Rostocker Straße zwischen Marienburger-,
Schill- und Soltaustraße.

1.) Allgemeines:

Das ca. 3,15 ha große Bruttobauland liegt im Südosten der Stadt und wird von der Marienburger-, Schill- und Soltaustraße begrenzt. Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden zur Zeit nicht genutzt.

Durch den Bebauungsplan soll die bisher nach dem Bau-nutzungsplan zulässige 2-geschossige bauliche Nutzung ge-ändert und eine 3, 4 und 8-geschossige Bebauung festge-setzt werden. Diese Verdichtung und der Bau von Mietwoh-nungen sind städtebaulich und strukturell vertretbar und wünschenswert, da die Umgebung vorwiegend mit 1 bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut ist. Ein Teil der hier entstehenden Wohnungen wird für Angehörige der Bundeswehr reserviert.

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße von der Soltaustraße aus. Von ihr wird nach Süden eine 4-geschos-sige Zeilenbebauung erschlossen, die sich den Hang hinauf-staffelt. Zwischen der Stichstraße und der Marienburger Straße ist eine punktförmige 3-geschossige Bebauung ge-plant, um die Hangsituation zu verstärken und um eine gute städtebauliche Spannung zum 8-geschossigen Bau zu errei-chen, der in der südöstlichen Ecke an der Marienburger Straße vorgesehen ist. Insgesamt werden ca. 130 Wohnungen entstehen.

Die erforderlichen Einstellplätze werden in Garagenzeilen am Fuß der 4-geschossigen Bebauung und in einem 2-geschos-sigen Garagenbauwerk Ecke Soltau- und Stichstraße unterge-bracht. Um den Grünraum zwischen der 4-geschossigen Zeilen-bebauung nicht zu beeinträchtigen, sind die Garagen im Zusammenhang mit der tiefergelegten Erschließungsstraße als unterirdisch mit begrünter Dachfläche vorgesehen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz und eine Grün- und Fußwegverbindung zum Galgenberg ergänzen das Gebiet.

2.) Zahlenangaben:

Wohnbaugebiet (netto)	ca. 1,80 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,70 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,41 ha
Fläche für Gemeinschaftsgaragen	ca. 0,24 ha

Bruttobauland: ca. 3,15 ha

=====

Wohnungen	ca. 130 W
Einwohner	ca. 400 E
Geschoßflächen (Wohnungen)	ca. 13.110 qm
Geschoßflächen (Garagengebäude)	ca. 3.000 qm.

Öffentliche Verkehrsflächen:

- a) Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendefläche.

Breite: 2 - 5,5 - 6 - 2 = 15,5 m

Länge: ca. 200 m

Fläche (einschl. Einmündung, Wendefläche + öffentliche Parkstände)

ca. 3.530 qm

Öffentliche Parkstände 57 P

57 · 5,5 · 2,30 = 720 qm.

(senkrecht zur Fahrbahn angeordnet, im Flächenansatz der Erschließungsstraße enthalten).

- b) Anteil ander Verkehrsfläche der Marienburger Straße (7,60 m breit) mit Fußweg, Grünstreifen, Radweg

ca. 2.336 qm

- c) Öffentliche Wege
2 m breit, 168 m lang

ca. 336 qm

ca. 4 m breit, 165 m lang
+ Einmündungen

ca. 780 qm

ca. 6.982 qm

Private Einstellplätze
Gemeinschaftsgaragen

39 EP
92 G.

3.) Kostenschätzung:

A. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand.

- a) Grunderwerb

Straßen und Wege: Grunderwerbskosten werden durch die Umlegung geregelt.

- b) Baukosten:

Straßen und Wege 250.000,--
(einschl. Einläufe und Anschlüsse)

Straßenentwässerung 9.600,--

Straßenbeleuchtung 17.000,--

(u. öffentliche Wege)

276.600,--

Kosten der Stadt 10 %

ca. 27.600,-- M

zu übertragen:

ca. 27.600,-- M

Übertrag: ca. 27.600,-- DM

B. Kanalbaukosten:

Reine Kanalbaukosten	43.400,--
abzgl. einmalige Kanal-	
anschlußgebühr	<u>40.000,--</u>
	3.400,--

Kosten der Stadt	ca. 3.400,-- DM
------------------	-----------------

C. Öffentliche Grünanlagen:

a) Grunderwerb.
Die Flächen sind bis auf 1 Privatparzelle in städt. Besitz.
Ankauf der Privatfläche:
ca. 100 qm . 20,-- = 2.000,-- DM

b) Anlagekosten:
Kinderspielplatz 50.000,-- DM
Erforderliche Bepflanzung der bereits als Rasenflächen hergestellten Grünflächen 5.000,-- DM
Beleuchtung des Gehweges zum Galgenberg: 7.000,-- DM

Kosten der Stadt	<u>ca. 64.000,-- DM</u>
------------------	-------------------------

Gesamtkosten für die Stadt:	ca. 95.000,-- DM *****
-----------------------------	---------------------------

4.) Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Zur Neuordnung des Grund und Bodens ist eine Umlegung erforderlich.

Hildesheim, den 9. Februar 1965.

Der Oberstadtdirektor
I.V.

gez. Haagen
Stadtbaudirektor

Rechtsverbindlich 19.08.65

Hildesheim, den 9. Februar 1965