

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 79 für das Gebiet der ehemaligen Steinbergziegelei am Ulmenweg zwischen Ernst-Ohlmer-Straße, Gerlandstraße, Eschenweg und der Kleingartenanlage im Süden.

1.) Allgemeines:

Das ca. 4,3 ha große Bruttobauland liegt im Südwesten des Stadtgebietes am Nordosthang des Steinberges und wird z.Zt. teils gewerblich, teils kleingärtnerisch genutzt,

Gemäß Ratsbeschuß vom 26.2.1962 und 29.3.1965 sollen in diesem Gebiet 1 Schule und 2 kirchliche Gemeindezentren untergebracht werden. Das Schulgrundstück wird jedoch zunächst nicht ausgewiesen, da die Schule in den nächsten Jahren noch nicht benötigt wird und ihre Festsetzung im Bebauungsplan somit noch nicht erforderlich ist.

Aus städtebaulichen Gründen ist es zur Belebung und Einbindung der öffentlichen Einrichtungen wünschenswert, die übrigen Flächen mit Wohnbebauung zu nutzen, die sich entsprechend der topographischen Hangsituation des Steinberges in die Höhe staffelt und einen akzentuierten Abschluß der Bebauung nach Südwesten bildet.

Für die Bebauung des Geländes sind vorgesehen:

1 ev.Kirche,
1 kath.Kirche mit Kindergarten,
in Verbindung mit gestaffelter Wohnbebauung (2, 3, 4 und 8geschossig)
als reines Wohngebiet für ca. 145 Wohnungen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Ernst-Ohlmer-Straße, Gerlandstraße, dem auszubauenden Ulmenweg mit Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke für die kath.Kirche und spätere Schule sowie einer Fußwegverbindung in Verlängerung der Gerlandstraße nach Südosten zum Neubaugebiet Ochtersum, so daß für Teile der zukünftigen Bevölkerung von Ochtersum zusätzlich zum Ulmenweg eine Fußwegverbindung durch das Kleingartengebiet zu Kirche und Schule geschaffen wird.

2.) Zahlenangaben:

Reines Wohngebiet (WR)	ca. 22.200 qm
ev.Kirche	ca. 4.100 "
kath.Kirche mit Kindergarten	ca. 6.150 "

Neu auszubauende Straßenverkehrsflächen:

Rest Gerlandstraße	}	ca. 7.800 qm
Erschließungsstraße		
Profil 3,5 - 5,5 - 2 i.M.	}	
Stichstraße mit Wendefläche		
Profil 2 - 5,5 - 2	}	
2 - 5,5 - 20 - 5,5 - 2		

Öffentliche Parkfläche gesamt)

120 . 2,30 = 275 . 5,50 = 1510 qm)

ca. 1.500 qm

Öffentlicher Fußweg, 4 m breit" 1.050 " ca. 10.350 qm

Planungsgebiet insgesamt: ca. 42.800 qm.

Wohnungen (WR)	ca. 145
Einwohner	ca. 435
Stellplätze (Wohnungen)	ca. 145

Parkplätze für: Wohnungen	72
ev.Kirche	10
kath.Kirche	10
Schule	13 (vorsorglich)
Kleingärten u.Erholungsge- biet Steinberg:	<u>15</u>
	ca.120.

3.) Kostenschätzung:

Alle Kostenangaben sind ungefähre Werte.

A. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand:

a) Grunderwerb

Straßen und Wege ca. 240.000,-- DM

Aufwuchsschädigung für
kleingärtnerisch genutzte
Flächen auf Straßen- und
Wegeflächen 1.200,-- DM

b) Baukosten

Straßen und Wege einschl.
Einläufe und Anschlüsse 405.000,-- DM

Straßenentwässerung 5.800,-- DM

Straßen- und Wegebeleuchtung 51.000,-- DM

Kosten der Stadt 10 % von 703.000, --DM = 70.300,-- DM

B. Kanalbaukosten

Reine Kanalbaukosten 264.200,-- DM

abzügl.einmalige Kanalanschluß-
gebühr 56.200,-- DM

Kosten der Stadt: 208.000,-- DM

C. Aufwuchsschädigung für kleingärtnerisch genutzte
Flächen gemäß § 3 der Kündiguangsschutzverordnung
i.d.F. v. 15.12.1944

5.800,-- DM

Gesamtkosten der Stadt: 284.100,-- DM
=====

4.) Bodenordnende und sonstige Maßnahmen:

Die Flächen sind überwiegend im Grundbesitz der "Glückauf"-Kohlen-
handelsgesellschaft m.b.H. und zu geringem Anteil im Besitz des Allge-
meinen Hannoverschen Klosterfonds (Flur 62, Flurstücke 5/108 und 5/109).
Für ein untergeordnetes Teilgebiet kann eine Umlegung erforderlich wer-
den.

Hildesheim, den 23.März 1967.

Der Oberstadtdirektor

I.V.

(Haagen)

Stadtbaudirektor

Rechnungsbindlich 12.06.69