

**Stadt Hildesheim**  
**Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften**

Gelände Domäne Marienburg  
September 2023

**Allgemeine Angaben**

Objektadresse	Beusterstraße 33 und 35, Marienburg, 31141 Hildesheim
Grundbuchangaben	Grundbuch von Marienburg, Blatt 85, lfd. Nrn. 4 und 6 des Bestandsverzeichnisses, Grundbuch von Marienburg, Blatt 86, lfd. Nrn. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses, Grundbuch von Marienburg, Blatt 81, lfd. Nr. 169 des Bestandsverzeichnisses
Katasterangaben	Gemarkung Marienburg, Flur 4, Flurstücke 2/9, 2/10, 2/11, 2/12 und Teilfläche des Flurstücks 2/45 zur Größe von insgesamt ca. 5.073 m <sup>2</sup>

**Lage**

Innerörtliche Lage	Die Entfernung zum Stadtzentrum und Hauptbahnhof beträgt ca. 6 km. Die Grundstücke liegen im Süden der Stadt Hildesheim im Ortsteil Marienburg.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße	Dorfgebiet

**Erschließung, Baugrund, etc.**

Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	eine ggf. notwendige Zufahrt zum Grundstück ist bei dem Fachbereich Tiefbau und Grün, Bereich Straßenunterhaltung der Stadt Hildesheim zu beantragen. Die Herstellung der Zufahrt ist von dem neuen Eigentümer als Anlieger/Verursacher zu finanzieren.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Leitungen (Strom, Gas, Frischwasser) und Kanäle sind in der Straße vorhanden. Bis auf die Hausanschlussleitungen und den dazugehörigen Übergabeschächten befinden sich auf den Flurstücken keine abwassertechnischen Anlagen. Evtl. anfallende Kosten und Gebühren für die Herstellung von Abwasseranlagen werden durch die Stadtentwässerung Hildesheim – kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts- (SEHi) erhoben und sind vom Erwerber zu tragen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Das Gelände liegt im Einflussbereich der Innerste, weshalb hier mit harztypisch schwermetallbelastetem

Boden zu rechnen ist. Zur Vereinheitlichung des Umgangs mit der Problematik der Schwermetallablagerungen in der Innersteaue hat die Stadt Hildesheim die Verordnung des „Bodenplanungsgebietes Innersteaue der Stadt Hildesheim“ (BPG-VO) erlassen. Das Gelände liegt im Geltungsbereich dieser Verordnung und ist aufgrund der zu erwartenden Belastungen dem Teilgebiet 1 zugeordnet.

Sofern Nutzungsänderungen oder Eingriffe in den Boden beabsichtigt werden bzw. erfolgen, sind die Vorgaben der genannten Verordnung zu beachten. Dabei sind ggf. höhere Kosten für die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs zu erwarten. Sollte der Bodenaushub das Grundstück verlassen, ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zwei Wochen vor Beginn über derartige Maßnahmen und über den Verbleib des Materials schriftlich zu unterrichten. Sollte Gartennutzung beabsichtigt sein, sind ebenfalls die Vorgaben der BPG-VO zu beachten.

Bezüglich der vorhandenen Bausubstanz ist aufgrund des Entstehungszeitraums mit dem Auffinden von gefährlichen Abfällen, insbesondere Asbest, PAK, PAK-haltige PVC-Kleber, künstliche Mineralfasern usw., zu rechnen.

Der Unteren Abfallbehörde sind Entsorgungsnachweise für belastetes Material im Zuge der Abbrucharbeiten vorzulegen.

Das Oberflächenwasser wäre auf dem Grundstück zu fassen.

### **Privatrechtliche Situation**

grundbuchliche Belastungen

Es sind Belastungen in den Grundbüchern vorhanden. Zudem ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG im Grundbuch einzutragen.

Nachbarschaftsrecht

Die direkt angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Unter Bezug auf das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) ist dem Landwirt das sog. „Schwengelrecht“ zu gewähren. Dies wäre auch bei einer eventuellen Einfriedung des Grundstücks zu beachten.

### **Baulasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Es sind mehrere Baulasten (Zuwegungsbaulasten, Abstandsbaulast) auf dem Flurstück 2/45, Flur 4, Gemarkung Marienburg vorhanden, die jedoch nicht die zum Kaufgegenstand gehörende Teilfläche betreffen.

## **Bauplanungsrecht**

### Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Gelände befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Ein Teil der Fläche liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen. Sollten die vorhandenen Gebäude zurückgebaut werden, wäre eine Bebauung mit einem oder mehreren Wohngebäuden planungsrechtlich zulässig, sofern sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung (Geschossigkeit, Traufhöhen, Firsthöhen, Bauweise, Fläche, die überbaut werden soll) einfügt und das Vorhaben insbesondere den hochwasserschutzrechtlichen Anforderungen entspricht. Für planungsrechtliche Fragen steht Frau El Bast aus dem Bereich „Stadtplanung und Stadtentwicklung“ unter ihren Kontaktdaten ([e.elbast@stadt-hildesheim.de](mailto:e.elbast@stadt-hildesheim.de), 05121/301-3036) als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Zudem wird auf das anliegende Informationsblatt bezüglich der Hochwasserthematik verwiesen.

### Denkmalschutz und Archäologie

Das Gelände befindet sich im Denkmalschutzbereich und unterliegt dem Umgebungsschutz gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Danach dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Der Umgebungsschutz wird durch die Denkmäler Domäne Marienburg/Domänenstraße ausgelöst. Sämtliche Maßnahmen auf dem Gelände müssen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Geländes ist eine archäologische Fundstelle - die Marienburg – vorhanden. Bei Erdarbeiten ist daher mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Auf die Genehmigungspflicht für sämtliche Erdarbeiten gemäß § 13 NDSchG wird daher ebenso wie auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG explizit hingewiesen.

### Naturschutz

Bezüglich der auf dem Gelände befindlichen Bäume und Gehölze ist die Satzung zum Schutz von schützenswerten Landschaftsbestandteilen der Stadt Hildesheim zu beachten. Erforderliche Befreiungsanträge wären bei der Stadt Hildesheim, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Grün zu stellen. Darüber hinaus sind die Artenschutzvorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten.

## Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand	Erschließungsbeiträge nach § 127 Abs.2 Nr.1 BauGB werden nicht mehr erhoben.

## derzeitige Nutzungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Gebäuden bebaut, welche einen Renovierungs- und Unterhaltungszustand, sowie Baumängel und Feuchteschäden aufweisen. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die bestehenden Gebäude zu belassen und zu sanieren oder diese zurückzubauen und gegen neue Gebäude zu ersetzen. Aufgrund der Lage im Hochwassergebiet ist ein Ersatzbau an strenge Vorgaben geknüpft. Hierzu wird ebenfalls auf das anliegende Informationsblatt verwiesen. Im Rahmen eines Nutzungsvertrages wird das Gebäude „Beusterstraße 35“ derzeit von einem Dritten als Lager genutzt. Der Nutzungsvertrag ist mit einer Frist von vier Wochen kündbar.

## Vertragsnebenkosten

Sämtliche Vertragsnebenkosten, insbesondere die Kosten der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages und die Grunderwerbsteuer sind seitens des Erwerbers zu tragen.

## Lageplan

