

15.6.65

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 für die Gemeinde Ochtersum

## 1. Allgemeines:

Das ca. 28 ha große Bruttobauland liegt an der B 243 zwischen Hildesheim und der Dorfbebauung von Ochtersum. Da eine Bundesstraßenumgehung geplant ist, soll die Straße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Ortstraße erklärt werden.

Das Baugebiet erhält ein Ladenzentrum mit unterirdischen Parkflächen. Auch in den übrigen Baugebieten sind vorwiegend unterirdische Parkflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

## 2. Zahlenangaben:

Wohnbaugebiet (Netto)	ca.	21,4961	ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3,0004	ha
Öffentliche Wege und Plätze	ca.	0,8924	ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,5759	ha
Flächen für Garagen, Gemeinschafts- garagen und private Abstellplätze	ca.	2,1703	ha
Bruttobauland	ca.	28,1351	ha
Wohnungen	ca.	1054	WE
Altenwohnungen	ca.	20	WE
Bürofläche	ca.	1750	qm
Ladenfläche	ca.	2800	qm
Café	ca.	200	qm

## Öffentliche Verkehrsflächen:

Erreichungsstraßen, einschließlich Wende-  
platten und Nimmündungen

Länge ca. 2.648 m Fläche ca. 24.695,5 qm

Öffentliche Parkstände	378 P	5.780 qm
Öffentliche Wege und Plätze	Länge 4036 m Fläche	8.924 qm

### Private Verkehrsflächen

private Einstellplätze	98 St
Gemeinschaftsgaragen	716 G

## 3. Kostenschätzung:

### A. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

#### 1.) Grunderwerb

Grunderwerbskosten für Straßen und Wege werden durch Umlage geregelt.

#### 2.) Baukosten

Straßen und Wege einschließlich  
Nebenanlagen (Anschlüsse an die  
Entwässerung)

1.950.000,00 DM

Straßenentwässerung

130.000,00 DM

Straßenbeleuchtung für alle

Öffentlichen Anlagen

110.000,00 DM

---

2.190.000,00 DM

davon Kosten der Gemeinde = 10 %

219.000,00 DM

### B. Kanalbaukosten

Reine Baukosten

ca. 450.000,00 DM

./. einmalige Anschlußgebühren

400.000,00 DM

---

50.000,00 DM

Kostenanteil für die Gemeinde

50.000,00 DM

### C. Öffentliche Anlagen

#### 1.) Grunderwerbskosten werden umgelegt

2.) Einbauten

für Kinderspielplätze und  
Grünflächen

95.000,00 DM

3.) Maßnahmen

20.000,00 DM

4.) Belastung und Sicherung

25.000,00 DM

140.000,00 DM

Gesamtkosten für die Gemeinde

409.000,00 DM

-----

Ochtersum, den 15. Juni 1965

Der Gemeindedirektor

*Nagel.*



Der Bürgermeister

*Neumann*

75.6.65

Baugebiet Ochtersum (Bebauungsplanentwurf Nr. 2)

Lucienworthfeld

(östlich der Straße)

Mietwohnungen		-	566 WE
Reihenhäuser	-	23 WE	
Einzelhäuser	-	12 WE	
Gartenhöfe	-	31 WE	
		-	66 WE
			632 WE
			-----
Bürofläche		-	1750 qm
Ladenfläche		-	2800 qm
Altenwohnungen		-	14 qm 2 Zi.
		-	6 qm 1 Zi.
Café		-	200 qm

Steinbergfeld

(westlich der Straße)

Mietwohnungen		-	332 WE
Einzelhäuser	-	24 WE	
Terrassenhäuser	-	26 WE	
Reihenhäuser	-	40 WE	
		-	90 WE
			422 WE
			-----

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 für die Gemeinde Ochtersum

Das ca. 14,500 ha große Bruttobau land liegt westlich der Dorfbebauung zwischen einer Fleischfabrik und einem Ziegelwerk.

Um den Bedarf an Gewerbeflächen zu entsprechen, ist das Gelände als Gewerbegebiet ausgewiesen.

### Öffentliche Verkehrsflächen:

Straßen, einschließlich Einmündungen

Länge ca. 1.000 m Fläche ca. 11.000 qm

### Kostenschätzung:

#### A. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

##### 1.) Grunderwerb

Grunderwerbskosten für Straßen  
werden durch Umlage geregelt.

##### 2.) Baukosten

Straßenbau	480.000,00 DM
Straßenentwässerung	20.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	15.000,00 DM
	<hr/>
	515.000,00 DM

Kosten der Gemeinde 10 %

51.500,00 DM

#### B. Kanalbaukosten

Reine Kanalbaukosten	100.000,00 DM
./. Anschlußgebühren	100.000,00 DM
	<hr/>

Kosten der Gemeinde



0. Öffentliche Arbeiten von

entfallen

Gesamtkosten für die Gemeinde

an.

51.300,00 DM

Ochtersum, den 15. Juni 1965

Der Gemeindevorsteher

*Nagel*



Der Bürgermeister

*Heinrich*



## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ochtersum

---

Der erste Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 2 hat in der Zeit vom 24. 6. bis 24. 7. 1966 öffentlich ausgelegt und ist den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet worden. Die weitgehende Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und der Wünsche der Träger öffentlicher Belange hat zur vorliegenden Fassung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. 2 geführt.

Das Baugebiet liegt östlich der B 243 im Anschluß an die bestehende Bebauung und umfaßt eine Fläche von ca. 15,0 ha.

In der ersten Fassung erstreckte sich der Bebauungsplan Nr. 2 auch auf ein Gebiet westlich der B 243 am Hang des Steinberges. Dieses Gebiet ist jetzt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 herausgenommen und wird von dem Bebauungsplan Nr. 6 erfaßt werden.

Das Baugebiet hat einen dreieckigen Zuschnitt und wird begrenzt von der B 243, der Trasse der jetzigen Umgehungsstraße - der zukünftigen B 243 - und durch das Neubaugebiet von Ochtersum - das sogenannte Lucienwerthfeld. Während in der ersten Fassung das Baugebiet an 2 Stellen an die B 243 angeschlossen wurde, sieht die vorliegende Fassung unter Berücksichtigung der Wünsche des Straßenbauamtes nur noch einen Anschluß vor.

Die von der B 243 herführende Wohnsammelstraße gabelt sich in einen nördlichen und südlichen Strang. Der nach Norden führende Strang gabelt sich in 2 Äste, die in Wendeplatten enden. Die Wendeplatte des längeren Astes ist durch eine 2,50 m breite befestigte Notverbindung, die im Normalfall als Fußgängerweg dient, wieder an den Hauptstrang der Wohnsammelstraße angeschlossen. Der nach Süden führende Strang der Wohnsammelstraße endet im Gegensatz zur ersten Fassung des Bebauungsplanentwurfes in einer Wendeplatte. An diese Wendeplatte schließt eine 6,00 m breite Anliegerstraße an, die die Verbindung zum Straßennetz des bestehenden Baugebietes herstellt.

Auf das Durchführen der Wohnsammelstraße zur Gerhard-Hauptmann-Straße im bestehenden Wohngebiet, ist verzichtet worden, da eine Verbreiterung dieser und der zur K 5 führenden Straße nicht mehr möglich ist.

Auch um die Wohnruhe des bestehenden Einfamilienhausgebietes zu wahren, ist das Straßensystem der neuen Fassung so ausgerichtet, daß der Hauptverkehrsstrom über den Anschluß an die jetzige B 243 fließen wird.

Wie in der ersten Fassung, steigen die Baumassen von Süden nach Norden an. Im Anschluß an die bestehende Einfamilienhausbebauung ist ein Reihenhausesgebiet, ein Gartenhofgebiet und ein Einfamilienhausgebiet angeordnet. Einfamilienhäuser und Gartenhofhäuser sind eingeschossig, die Reihenhäuser sind 1- bis 2-geschossig. Im Norden schließt sich eine 3-geschossige Mietbebauung an. Nördlich davon, in der nächsten Zone, gruppieren sich 4-geschossige Zeilen mit Mietbebauung. Im Norden wird das Baugebiet durch 11-geschossige Punkthäuser abgeschlossen. Diese hohe Bebauung wurde gewählt, da die nördliche Spitze des Geländes eine hervorragende landschaftliche Lage hat. Von hieraus öffnet sich der Blick in das Tal der Innerste, zum Galgenberg und zum Steinberg hin. An dieser hervorragenden Situation sollen möglichst viele Menschen in komfortablen Miet- und Eigentumswohnungen teilhaben.

Das gesamte Baugebiet ist durch 2 Hauptfreiräume gegliedert. Der eine erstreckt sich von Osten nach Westen und öffnet den Blick zum Galgenberg und Steinberg. Der andere Freiraum verläuft in Nord-Süd-Richtung und gibt den Blick frei nach der Stadtsilhouette von Hildesheim. Am Schnittpunkt dieser beiden Freiräume ist das Zentrum angeordnet. In diesem Zentrum reihen sich an einer platzförmig gestalteten Fußgängerebene in einem 2-geschossigen Trakt Läden. Darüber erhebt sich ein punktförmiges 6-geschossiges Wohnhaus. Der nord-süd-verlaufende Freiraum wird im Süden abgeschlossen durch ein katholisches Kirchenszentrum und im Norden begrenzt durch die Hochhäuser.



Die 3- bis 4-geschossige Wohnbebauung ist so angeordnet, daß von den Freiräumen aus die Hauptblickbeziehungen in die Landschaft erhalten bleiben. Auch von den Wohnräumen aus ist der Blick in die Landschaft frei. Schon im Bebauungsplan ist also die Grundrißentwicklung von Aussichtstypen berücksichtigt. Es ist charakteristisch für die städtebauliche Konzeption, daß das Baugebiet nicht nur auf sich selbst bezogen ist, sondern entsprechend der besonderen Situation Beziehungen zur Landschaft und Nachbarschaft aufnimmt. Durch die Anordnung des Zentrums im Westen an der jetzigen B 243 wird die Brücke geschlagen zu dem zu erwartenden Baugebiet am Steinberghang. Auch die Gruppierung der Baukörper nördlich der Wohnsammelstraße nimmt Rücksicht auf die räumliche Beziehung zu der künftigen Bebauung am Steinberghang. Nach Osten - nach Hildesheim hin - wird das Gesicht des Baugebietes geprägt durch die 4-geschossige Punkthausbebauung und durch die Gruppierung der drei Hochhäuser. Eine winkelförmig getreppte Zeile leitet von der Hochhausgruppe zu den getreppten 4-geschossigen Punkthäusern über. Durch diese Ausbildung des östlichen Randes des Siedlungsgebietes wird erreicht, daß nach Hildesheim hin, das ja im Norden liegt, nicht eine Wand errichtet wird. Von dem neuen Siedlungsgebiet geht von den entscheidenden Punkten der Blick ungehindert nach Hildesheim, so daß die schöne Silhouette der Altstadt sichtbar bleibt.

Der vorliegende Entwurf bemüht sich, in vorbildlicher Weise das Parkproblem zu lösen. Die Garagen des Reihenhausgebietes, der Kirche und eines Teiles der 3-geschossigen Mietbebauung sind in einem 2-geschossigen halbversenkten Garagenbau untergebracht. Die Garagen des Gartenhofhausgebietes sind in einem Garagenhof zusammengefaßt. Die Ein- und Ausfahrt ist vom Fußgängerzugang getrennt, der unmittelbar in die Fußgängerstraßen innerhalb des Gartenhofgebietes führt. Auch für die Einfamilienhäuser ist eine Sammelgarage vorgesehen. Die Einstellplätze für die Mietbebauung sind größtenteils in Tiefgaragen angeordnet. Die größte Anlage liegt unter dem ost-west-verlaufenden Freiraum und unter dem Ladensentrum und wird erschlossen durch zwei Ein- und Ausfahrt-

rampen. Die Zugänge der Fußgänger sollen von den Ein- und Ausfahrten der Autos getrennt werden. Zwei weitere Tiefgaragen befinden sich in dem Gebiet nördlich des Hauptzuges der Wohnsammelstraße. Die übrigen geforderten Einstellplätze sind in abgesenkten Garagen und in einem 2-geschossigen halbversenkten Garagenbauwerk untergebracht. Für jede Wohnung ist ein privater Einstellplatz ausgewiesen. Für jede vierte Wohnung ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Die öffentlichen Parkplätze sind an den Wendeplatten und an den Schwerpunkten des Baugebietes angeordnet. Neben dem Hauptladenszentrum ist noch ein Einzelladen im Süden des neuen Baugebietes ausgewiesen, der auch der Versorgung des angrenzenden bestehenden Einfamilienhausgebietes dienen soll.

In dem gesamten Baugebiet sind 4 Kinderspielplätze vorgesehen, die schwerpunktmäßig angeordnet sind.

## Bebauungsweisen

### Gartenhofgebiet

Das Gartenhofgebiet wird an 3 Seiten von Straßen umfahren. Die innere Erschließung erfolgt über Fußwege. Die Fußwege sind 1,50 m breit. Daneben ist ein 50 cm breiter Streifen als Versorgungsparzelle angeordnet. Im Kern des Gebietes liegt ein befestigter Platz, auf den auch der Fußgängereingang von der Sammelgarage führt. Auf den Platz führt von Norden her ein 4 m breiter befestigter Fußweg. So wird eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit für Krankenwagen und Feuerwehr geschaffen. Der kleine Platz soll als Kinderspielplatz dienen.

Die Gartenhofhäuser haben geneigte Dächer. In der Dachschräge über dem Wohnraum ist ein Emporengeschoß eingebaut, das aber so angeordnet ist, daß die Nachbarhöfe nicht eingesehen werden können. An die östliche Seite des Gartenhofgebietes führt ein 3,50 m breiter befestigter Fußweg, der auch als Notzufahrt dienen soll.

### Mittelhochbau, Zeilenbau

Die Bebauungsweise im Mittelhochbau basiert auf einem besonderen Grundrisstyp. Die Wohnungen sind so gestaffelt, daß die Wohnräume nach Süd-Westen hin orientiert sind und somit eine optimale Besonnungslage haben. Durch die Staffelung wird ferner erreicht, daß die Wohnraumfenster nicht wie üblich auf den gegenüberliegenden Bau gerichtet sind, sondern, daß sie in die Tiefe des Raumes blicken. Infolge der Schrägstellung der Wohnungseinheiten geht auch die Blickrichtung der Schlafräume in die Raumtiefe. Durch diese Grundrißgestaltung ist es möglich, die Zeilen enger zusammenzurücken. Ein Abstand von der doppelten Gebäudehöhe, der für die parallel gestellten Zeilen Mindestabstand ist, ist bei dieser Grundrißausbildung durchaus noch als gut zu bezeichnen. In der vorliegenden Planung wurde für eine 4-geschossige

Bebauung 26 m als Mindestabstand festgelegt. Die 3- und 4-geschossigen Zeilen sind so gruppiert, daß auch von der nördlichen Spitze des Baugebietes aus der Blick zum Zentrum hin erhalten bleibt.

#### Punktförmige Bebauung

Die am Ostende angeordneten 4-geschossigen Punkthäuser sind 3-spännig. Die Wohnungen sind nach Osten und nach Süden hin ausgerichtet.

#### Hochbau

In den Hochhäusern sollen größere Wohnungen gebaut werden. Auch hier ist der Grundriß so entwickelt, daß alle Wohnungen zur Aussicht und zur Sonne hin gewendet sind. In jeder Etage sind 2 Wohnungen nach Osten bis Südosten und 2 Wohnungen nach Westen bis Südwesten orientiert. Bei der Gestaltung wird besonders berücksichtigt, daß man von mindestens 2 Wohnungen aus nach Hildesheim blicken kann. So wird erreicht, daß die Nordseiten, die zur Stadt hin zeigen, gestaltet und gegliedert sind.



## 2. Zahlenangaben

Wohnbaugebiet netto	ca.	119.134,0 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	12.968,5 "
Öffentliche Wege und Plätze	ca.	11.383,0 "
Öffentliche Grünflächen	ca.	3.245,0 "
Flächen für Garagen und Gemeinschaftsstellplätze	ca.	<u>3.269,5 "</u>
Bruttobauland	ca.	150.000,0 qm
Wohnungen	ca.	588 WE
Altenwohnungen	ca.	14 WE
Ladenflächen	ca.	2.084,0 qm

### Öffentliche Verkehrsflächen

Erschließungsstraßen, einschl. Wendeplassen und Einmündungen

Länge	ca.	1.635 lfm Fläche	10.250,5 qm
Öffentliche Parkplätze	180 St		2.718,0 "
Öffentliche Wege und Plätze	4.828 lfm Fläche		11.383,0 "

### Private Verkehrsflächen

Private Einstellplätze	84 St
Gemeinschaftsgaragen	<u>627 St</u>
insgesamt	711 St

### 3. Kostenschätzung

#### A. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

##### 1.) Grunderwerb

Grunderwerbskosten für Straßen und Wege werden durch Umlage geregelt.

##### 2.) Baukosten

Straßen und Wege einschlich  
Nebenanlagen (Anschlüsse an die  
Entwässerung)

~ DM 875.000,00

Straßenentwässerung

DM 585.000,00

Straßenbeleuchtung für alle  
öffentlichen Anlagen

DM 80.000,00

---

DM 1.540.000,00

davon Kosten der Gemeinde = 10 %

DM 154.000,00

#### B. Kanalbaukosten

Reine Baukosten

DM 210.000,00

./. einmalige Anschlußgebühren

DM 160.000,00

---

DM 52.000,00

Kostenanteil für die Gemeinde

DM 50.000,00

#### C. Öffentliche Anlagen

##### 1.) Grunderwerbskosten werden umgelegt

##### 2.) Baukosten

für Kinderspielflächen und  
Grünflächen

~ DM 55.000,00

##### 3.) Bepflanzung

~ DM 15.000,00



4.) Beleuchtung und Sicherung

~ DM 10.000,00

DM 80.000,00

DM 204.000,00

Nebenkosten für Planung, Bauleitung,  
Vermessung, Materialkosten usw.  
anteilig

~ DM 60.000,00

Gesamtkosten für die Gemeinde

DM 344.000,00

Ochtersum, den 29. April 1966

Der Gemeindedirektor

*Nögel*

Der Bürgermeister

*Kleinmann*

