

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ochtersum

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde Ochtersum

Der Gemeindebereich der Gemeinde Ochtersum grenzt im Norden, Westen und Osten unmittelbar an die Ortsgrenze der Stadt Hildesheim, so daß man die Gemeinde Ochtersum als Stadtumlandsbereich von Hildesheim bezeichnen kann. Abgesehen vom alten Ortskern, der zum Großteil aus landwirtschaftlichen Betrieben, einigen Gewerbebetrieben sowie dazwischen und umliegenden Wohnbereichen besteht, bieten sich die Geländeflächen zwischen dem alten Ortskern und der Stadt Hildesheim als Ortserweiterungsflächen, und zwar aufgrund ihrer guten landschaftlichen und topographischen Lage, vornehmlich zu Wohnbauflächen an. Diese Wohnbauflächen liegen auch verkehrlich gut zum Stadtbereich Hildesheim. Aus diesem Grunde wurden die Bebauungspläne der Gemeinde Ochtersum Nr. 2, Nr. 7 und Nr. 6, die reine Wohnbauflächen enthalten, aufgestellt. Zwischen der vorhandenen Ziegelei, der Fleischwarenfabrik Röhrig und dem vorhandenen Tonabbaugebiet wurde zur Ergänzung des Dorfgebietes der Bebauungsplan Nr. 3 mit Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohnbauflächen aufgestellt und bebaut.

1.2 Notwendigkeit der Baulanderschließung

Zur Fortführung der begonnenen Wohnbaubesiedelung aus den vorgenannten Bebauungsplänen hat der Rat der Gemeinde Ochtersum in seiner Sitzung am 15. 6. 1965 für den Bereich des hier in

Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ochtersum die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Ortsplaner Architekt BDA Heinz Geyer, Hildesheim, beauftragt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde dem Rat der Gemeinde Ochtersum in der öffentlichen Ratssitzung am 20. 1. 1969 vorgelegt und in dieser Fassung angenommen sowie beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 gemäß § 2 Abs. 5 BBauG den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zuzuführen.

### 1.3 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt im westlichen Ortsbereich und grenzt im Süden an die bereits ausgebeutete Tonkuhle an. Im Westen wird der Bebauungsplan durch die Gemarkungsgrenze zwischen Gemeinde Ochtersum und Stadt Hildesheim begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet die Flurstücksgrenze des Ackergrundes Günther (Flurstücke 28 und 27/1) und im Osten die westliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3. Im Süden grenzt das Gebiet an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Spazierweg zur Kupferschmiede an.

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4 ist als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen, während der südliche Teil als Tonabbaugebiet und nach Ausbeutung als Erholungs- und Sportflächen bestimmt ist.

Der Wohnbauteil hat einen quadratischen Zuschnitt und steigt von Osten nach Westen um ca. 26 m an. Das Tonabbaugebiet ist rechteckig geschnitten.

Die hier vorgesehenen Wohnbauflächen schließen im Osten an die vorhandenen Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 an und



werden durch die von Osten nach Westen bereits ausgebaute Adolf-Kolping-Straße erschlossen. Die Verlängerung der Adolf-Kolping-Straße erschließt weiterhin die Wohnbaugelände der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 6 und später Nr. 8.

## 2. Bodenordnende Maßnahmen

### 2.1 Sicherung der Wohnbauflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 4 ausgewiesenen Wohnbauflächen sind im Besitz der Bauträger, die hier reine Wohnbebauung geplant haben, so daß ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 BBauG bzw. §§ 25 und 26 BBauG oder eine Umlegung zur Erschließung § 45 BBauG sowie Enteignungsmaßnahmen § 85 BBauG nicht erforderlich werden.

Das Tonabbaugebiet ist zur Zeit noch im Privatbesitz, ist jedoch im Flächennutzungsplan als späteres Erholungs- und Sportgebiet ausgewiesen. Vorkaufsrechte sind nicht vorgesehen.

### 2.2 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen

Die Gemeinde Ochtersum wird mit den Bauträgern, die die Wohnbebauung als Bauherren durchführen, einen Erschließungsvertrag abschließen, wonach die Bauträger die Erschließungs- und Versorgungsmaßnahmen auf ihre Kosten herstellen und später mit der Gemeinde Ochtersum abrechnen.

Noch fehlende Einstellplätze können in Gemeinschaftsanlagen im nördlichen Bereich der Tonkuhle geschaffen werden.

### 3. Zahlenangaben

#### 3.1 Aufteilung der Flächen

Bruttogelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	ca.	155.000,00 qm
davon Wohnbauflächen	ca.	84.950,00 qm
davon Tonabbaugebiet und spätere Erholungs- und Sportflächen	ca.	66.751,00 qm
davon vorhandener Weg (Flächen für öffentlichen Gemeinbedarf)	ca.	3.299,00 qm
		<hr/>
		155.000,00 qm
Zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche	ca.	84.950,00 qm
davon Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	9.250,00 qm
davon Öffentliche Wege	ca.	3.920,00 qm
davon Öffentliche Parkflächen	ca.	1.970,00 qm
davon Öffentliche Grünflächen	ca.	3.625,00 qm
davon Öffentliche Spielplätze	ca.	835,00 qm
davon Flächen für Gemeinschaftsstellplätze	ca.	3.950,00 qm
davon reine Wohnbauflächen	ca.	61.400,00 qm

#### 3.2 Aufteilung der Baumaßnahmen

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	ca.	164
Wohnungen in Einfamilienhäusern	ca.	61

#### 3.3 Einstellplätze

Anzahl der Einstellplätze in Gemeinschaftsanlagen	97
Anzahl der Einstellplätze auf den Wohngrundstücken bei Einfamilienhäusern	16
Anzahl der öffentlichen Parkplätze	110



#### 4. Kostenschätzung

##### 4.1 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

Straßenverkehrsflächen, öffentliche Wege, öffentliche Parkplätze, einschließlich Nebenanlagen (Anschlüsse an die Entwässerung)	ca. 400.000,00 DM
Straßenentwässerung, anteilig	ca. 90.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 50.000,00 DM
Kosten für Grüngestaltung - Kinderspielplätze	ca. 20.000,00 DM
Kosten für öffentliche Grundstücksflächen	ca. 400.000,00 DM
Planungskosten	ca. 50.000,00 DM

ca. 1.310.000,00 DM

davon Gemeindeanteil 10 %

ca. 131.000,00 DM

##### 4.2 Kanalbaukosten ./.. einmalige Anschlußgebühren

ca. 50.000,00 DM

##### 4.3 Sonstige öffentliche Anlagen

(Bepflanzung, öffentliche Sicherung,  
Planungskosten für Bebauungspläne,  
Vermessung, Materialkosten und so weiter)

ca. 45.000,00 DM

Gesamtkosten für die Gemeinde

ca. 210.000,00 DM

Ochtersum, den 12. 2. 1970



Der Gemeindefunktor

Liebig