

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 130 und der 2. Gesamt-
änderung des Bebauungsplanes 121 für das Gebiet
südlich der Wunramstraße, zwischen Umgehungs-
straße und Altdorf

1. Allgemeines

1.1 Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 130 grenzt im Norden an die Wunramstraße, im Osten an die Umgehungsstraße B 243 im Süden und Westen an die vorhandene Bebauung des Ortsteiles Ochtersum. Eingeschlossen ist hierin der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 für das Gebiet "Am Wallhof".

Die im Planbereich noch nicht bebauten Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, die übrigen Flächen sind bebaute Einfamilienhausgrundstücke sowie landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen bzw. Mietwohngrundstücke.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der noch nicht bebauten Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinn. Siedlungsgesellschaft, ein Teil der bebauten und unbebauten Flächen sind im Besitz von Privatpersonen bzw. von Baugesellschaften.

1.3 Erläuterung und Begründung der Planung

1.31 Allgemeine Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes diene der Ab-
rundung des östlichen Ortsrandes von Ochtersum zwischen
Umgehungsstraße der B 243 und dem Altdorf. Diese
Flächen waren bereits im Flächennutzungsplan der ehe-
maligen Gemeinde Ochtersum als Wohnbauflächen ausge-
wiesen und decken sich auch mit den zukünftigen Dar-
stellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt. Die
verkehrsgünstige Lage des Gebietes zur Innenstadt
rechtfertigt die Anlage eines Wohngebietes. Dieser
Bebauungsplan trägt entscheidend dazu bei, daß die
Wohnverhältnisse in Hildesheim gebessert werden. Es
ist allgemein bekannt, daß auch heute noch in
Hildesheim ein erheblicher Mangel an Grundstücken für
Wohnhausbebauung besteht. Weil im Gemarkungsgebiet
der Stadt weiter keine größeren Flächen vorhanden sind,
die dazu dienen könnten, die Wohnbedürfnisse der
Bevölkerung zu erfüllen, ist es zwingend notwendig, den
Bebauungsplan schon

jetzt, bevor ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan aufgestellt ist, ins Verfahren zu bringen.

1.32 Begründung der einzelnen Festsetzungen

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, ein möglichst variables Wohngebiet zu entwickeln, sind die neu zu bauenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die im Südwesten des Geltungsbereichs vorhandenen landwirtschaftlichen Hofflächen sind wie bisher als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, da diese Nutzung sich in absehbarer Zeit nicht ändern wird. Für das Neubaugebiet ist eine eingeschossige offene Bauweise für freistehende Einfamilienhäuser mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 und einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Im Dorfgebiet wird entsprechend der überkommenen Bauweise eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt; die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8, so daß bauliche Erweiterungen der landwirtschaftlichen Hofstellen durchaus möglich sind.

b) Sonstige Festsetzungen

Um sicherzustellen, daß das Baugebiet landschaftsangepaßt begrünt wird, ist festgesetzt, daß sowohl auf den Privatgrundstücken als auch an der öffentlichen Haupteerschließungsstraße heimische Laubbäume gepflanzt werden müssen. Da das Baugebiet unmittelbar an die Umgehungsstraße grenzt und mit Sicherheit eine erhebliche Lärmemission von der Straße erwartet wird, ist im Bebauungsplan die Anlage eines Lärmschutzwalles festgesetzt. Dieser Lärmschutzwall dient gleichzeitig der intensiven Eingrünung des gesamten Baugebietes. Der Scheitel des Lärmschutzwalles befindet sich gleichlaufend 3,0 m über der Straßenoberfläche im entsprechenden Straßenbereich.

Da von der Wunramstraße als Zubringer zur B 243 der Verkehr stärker fließen könnte als bisher, ist festgesetzt, daß wegen der dann zu erwartenden Lärmimmissionen, schalldämmende Hochbaumaßnahmen in den Wohngebäuden durchzuführen sind.

1.33 Erschließung

Als Haupteerschließungsstraße dient eine Straße, die ca. 25 m südlich der Einmündung der Straße "Am Wallhof" in die Wunramstraße beginnt und nach Osten einen ausschwenkenen Boden bis zur Plötzenstraße beschreibt. Diese Straße ist anbaufrei gehalten, beiderseits ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Wohngrundstücke sind von 5,5 m breiten Stichstraßen erschlossen, welche auf die vorgenannte Sammelstraße münden.

Stenokopie Stadt Hildesheim

*Auflösung ? Stellungnahme
Reinigungsart*

Für das Gebiet westlich des Wallhofs ist eine Stich-
straße mit Wendepunkte vorgesehen. ~~Am Wallhofe endet mit einer Wendemöglichkeit in der~~
~~Wende des Kinderspielfeldes, die restlichen Flächen werden~~
~~an der Wende des Kinderspielfeldes, die restlichen Flächen werden~~
Für den Fußgänger wird unterhalb des Lärm-
schutzwalles ein Spazierweg geführt, der an drei Stellen An-
schluß an das übrige Erschließungssystem erhält.

Im Einklang mit dem Nds. Kinderspielfeldgesetz sind
zwei Kinderspielfelder, - ein größerer von ca. 1 600 qm
und ein kleinerer im westlichen Bereich von etwa 400 qm
vorgesehen; damit ist der Bedarf hinreichend gedeckt.

2.00 Zahlenangaben

2.10 Gesamtfläche des Bebauungsplanes 14.3993 ha
= Bruttobaugebiet

2.11 Fläche, die nicht zum Erschließungs-
aufwand gehören
Flächenbedarf für Lärmschutzwall 8.300 qm
Böschungsfeld am Schiefen Berg 300 qm
Grünfläche an der Wunramstr. 2.000 qm
Summe: 10.600 qm

2.20 Erschließungsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche 17.471 qm
Kinderspielfelder 1.918 qm
Fläche für Trafostationen 75 qm
Summe: 19.464 qm

2.30 Nettobauland für Gemeinbedarf

Kindergarten 1.200 qm

2.40 Nettowohnbauland

11.2739 ha

2.41 Nettoneubauwohnland

63.019 qm

2.50 Anzahl neu zu errichtender
Wohneinheiten
97 Stck. Häuser, davon 1/3 mit
Zweitwohnung ca.

129 WE

2.60 Summe der möglichen Geschoßfläche
im WA-Gebiet $73.299 \times 0,5 = 36.650$ qm
im MD-Gebiet $39.440 \times 0,8 = 31.552$ qm

- .70 Voraussichtliche Zahl der zusätzlichen Einwohner 322 WE
- .80 Zahl der öffentl. Parkplätze 60 Stck.

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken einzurichten.

1.0 Kostenschätzung

1.1 Erschließungsaufwand

- 3.11 Grunderwerb Straßen, Wege, Plätze (Verkehrsflächen) 225.000,--

Grunderwerb und Freilegung der Grünflächen (Kinderspielplatz) 180.000,--

- 3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen bereitgestellte Flächen entfällt

- 3.13 Erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen einschl. Oberflächenentwässerung Beleuchtung 1.110.000,--
152.000,--

- 3.14 Ausbau der Grünflächen Ausbau der Kinderspielplätze 52.000,--

- 3.15 Gesamtkosten 1.819.000,--

- 3.15 von der Stadt zu tragende Kosten (10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung) 181.900,--

- 3.2 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören :

- 3.21 Grunderwerb und Freilegung Lärmschutzwall Böschung, Grünflächen der Wunramstraße 150.000,--

- 3.22 Bau des Lärmschutzwalles 250.000,--

- 3.221 Bepflanzung des Lärmschutzwalles 75.000,--

- 3.23 Kosten der Stadt aus 3.21 - 3.221 475.000,--

- 3.24 Kanalbau Herstellungskosten 1.500.000,--

- 3.25 voraussichtlich einkommende Kanalbaubeiträge 607.000,--

- 3.26 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand für Straßenentwässerung 93.600,--

- | | | |
|------|--|--------------------------|
| 3.27 | Anteil der Stadt (Deckung durch laufende
Benutzungsgebühren - Kostendeckungsprinzip) | 893.000,-- |
| 3.28 | Kosten, die der Stadt entstehen
(aus 3.15 u. 3.26)
ferner Beträge aus 3.21 bis 3.23 | 192.300,--
950.000,-- |
| 4. | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur
Durchführung des Bebauungsplanes können
u. U. Grenzregelungen und Enteignungen
erforderlich werden | |

Hildesheim, den 16. 1. 1976
Der Stadtdirektor
I. V.

Riemann

Rechtsverantw. : 23. 12. 76