

Begründung zum ~~Entwurf~~ des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde
Ochtersum

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 erfaßt in der vorliegenden Form die von der Gemeinde Ochtersum berücksichtigten Anregungen und Bedenken.

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gelände von ca. 12,47 ha. Es liegt westlich des alten Ortskernes von Ochtersum am Fuße des Steinberghanges.

Das Gelände wird im Osten begrenzt von der Ortsdurchfahrt der B 243, von einem bestehenden kleinen Wohngebiet und von der L 485; im Norden schließt es an das Grundstück der Firma Röhrig an. Im Westen und Süden wird es begrenzt durch die Trassen zweier Feldwege. Im Westen schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 an.

Während sich das Baugelände in der ersten Fassung des Bebauungsplanes in seiner größten Ausdehnung hangaufwärts nach Westen entwickelte, erstreckt sich das Baugelände in der abgeänderten Fassung des Bebauungsplanes in Nord-Südrichtung entlang der B 243.

Entsprechend den Anregungen und Bedenken der Industrie- und Handelskammer vom 27. 8. 1965 wird das Gelände zwischen dem Waldrand und dem nord-südlich verlaufenden Feldweg, das in der ersten Fassung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen war, jetzt als Tonabbaugebiet ausgewiesen. Dieser Bereich ist nun aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 herausgenommen und wird von dem Bebauungsplan Nr. 4 erfaßt.

Um einen weiteren ungehinderten Tonabbau zu ermöglichen, wird der nord-südlich verlaufende Feldweg mit der Trasse der Schmalspurbahn bestehen gelassen. Auch mit dieser Maßnahme wird den Anregungen und Bedenken der Industrie- und Handelskammer entsprochen.

Damit die Gemeinde ein ausreichend großes Gewerbegebiet erhält, wird der Bebauungsplan Nr. 3 in dieser Fassung nach Norden hin bis an das Grundstück der Firma Röhrig ausgeweitet.

Der Bebauungsplan umfaßt Gebiete unterschiedlicher Nutzung, ca. 6,3 ha sind als Gewerbegebiet, ca. 2,5 ha sind als reine Wohngebiete und ca. 2 ha als Mischgebiet ausgewiesen.

Ein Wohngebiet mit 1,3 ha liegt an der B 243 und schließt an ein bestehendes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung an. Der Straßenanschluß für das bestehende Wohngebiet ist verbreitert. Die Erschließungsstraße endet mit einer Wendeplatte. Entsprechend der bestehenden Bebauung und dem Maßstab des alten Dorfgebietes, ist an dieser Stelle eine ein- bis zweigeschossige Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Garagen sind teils als Einzel-, teils als Sammelgaragen angeordnet.

Ein zweites Wohngebiet mit ca. 1,2 ha liegt im nord-westlichen Bereich des Bebauungsplanes. Die Gemeinde hat sich entschlossen, dieses Gebiet als Wohngebiet auszuweisen, um damit einen Übergang zu dem westlich angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 herzustellen. Mit der Ausweisung der beiden Wohngebiete entspricht die Gemeinde den Anregungen der Stadt Hildesheim, das Gewerbegebiet nicht zu groß auszulegen.

Auch durch die Tatsache, daß das gesamte Gewerbegebiet sich jetzt nur noch am Fuße des Steinberghanges erstreckt, wird den Bedenken der Stadt Rechnung getragen, die befürchtet hat, daß eine Ausdehnung des Gewerbegebietes hangaufwärts die schöne landschaftliche Situation zerstören und die Blickbeziehungen von dem Gebiet der Stadt beeinträchtigen würde.

Das im nord-westlichen Bereich ausgewiesene Wohngebiet wird durch eine Stichstraße, die in einer Wendeplatte endet, erschlossen. Die Straße kann über die Wendeplatte hinaus verlängert werden, wenn das Wohngebiet auf das Grundstück der Firma Röhrig ausgedehnt werden soll. Der Bebauungsplan weist eine Bebauung mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern und eingeschossigen Einzelhäusern aus. Die Einstellplätze sind in Sammelgaragen untergebracht.

Im nord-östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, an der B 243, ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Durch dieses Mischgebiet, in dem

kleinere Handwerkerbetriebe angesiedelt werden sollen, wird ein Übergang zu dem Dorfgebiet geschaffen, das im Flächennutzungsplan auch als Mischgebiet ausgewiesen wird. Auch durch die Festlegung dieser Flächen als Mischgebiet wird ebenfalls den Anregungen der Stadt Hildesheim entsprochen.

Der Rest des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als reines Gewerbegebiet ausgewiesen. Als Abschirmung gegen die im Osten anschließende Wohnbebauung soll eine Zone privaten Grünes dienen. Die Zonen für den Bau der Wohnhäuser beziehungsweise Büros und die Zonen für den Bau der Hallen sind im Bebauungsplan festgelegt.

Mit Rücksicht auf die Bedenken der Stadt Hildesheim wird für die Hallenbebauung eine Zweigeschossigkeit als oberste Grenze festgelegt.

Entsprechend den Anregungen und Bedenken des Straßenbauamtes vom 25. Oktober 1965 wird das gesamte Gebiet nur mit zwei Neuanschlüssen an das bestehende Straßensystem angeschlossen. Ein Straßenanschluß liegt gegenüber dem westlichen Ast der K 5, so daß an dieser Stelle eine ausgebaute Kreuzung entstehen kann. Durch die Ausweisung einer über 100 m langen Vorbehaltsfläche wird den Anregungen des Straßenbauamtes entsprochen.

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist in enger Fühlungnahme mit der Stadt Hildesheim aufgestellt worden.

Kostenschätzung

A. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

1. Grunderwerbskosten einschließlich Freilegung	120.000,00 DM
2. Baukosten	
technische Herstellung der Straßen)	
Fußwege)	393.000,00 DM
Parkflächen)	
Grünanlagen (Privatanlagen)	-
Straßenentwässerung	208.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	18.000,00 DM
sonstige Kosten wie Planung, Bauleitung usw.	14.000,00 DM
Kataster- und Grundbuchkosten	3.000,00 DM
	<hr/>
Gesamtsumme	756.000,00 DM
	=====
davon Gemeindeanteil 10 %	75.600,00 DM

Zahlenangaben

Wohnbaugebiete	ca.	24.970	qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	12.024	qm
Öffentliche Wege	ca.	419	qm
Flächen für Garagen	ca.	1.566	qm
Mischgebiet	ca.	20.160	qm
Gewerbegebiet	ca.	61.097	qm
Vorbehaltsfläche	ca.	600	qm

Bruttobauland 120.841 qm
=====

Eigenheime (31 + 18)	49	
Einwohner	170	E
Geschoßflächen (WR)	6.232	qm
Geschoßflächen (Parkflächen)	746	qm

Ochtersum, den 24. Februar 1966

Der Gemeindedirektor

M. g. d.

1. Beigeordneter

Kennemann