

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ochtersum

Ursprünglich sollte das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 7 zum Planungsbereich des bereits genehmigten Bebauungsplanes Nr. 2 gehören.

Dadurch, daß die genaue Trassenführung der geplanten Umgehungsstraße, insbesondere im Bereich der Einfädelung auf die alte B 243, von seiten der Verkehrsplanungsbehörde noch nicht feststand, wurde die nördliche Spitze des Bebauungsplanes Nr. 2 vom Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

Nach Einigung mit den unteren und höheren Landesplanungsbehörden sowie mit dem Straßenbauamt wurde für diesen ausgeschlossenen Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan erhält die Nr. 7 und umfaßt eine Fläche von ca. 4,98 ha. Der Rat der Gemeinde Ochtersum hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Sitzung am 24. 5. 1968 beschlossen, nachdem mit den unteren und höheren Landesplanungsbehörden sowie mit dem Straßenbauamt über die Freihaltung der Flächen, die für die Umgehungsstraße später benötigt werden, Einigkeit erzielt wurde. Hierzu wird besonders auf das Schreiben des Straßenbauamtes Hildesheim an die Gemeinde Ochtersum vom 15. 5. 1968 mit Anlage hingewiesen. Außerdem haben die im Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes 2 eingegangenen Anregungen und Bedenken zu dieser hier vorliegenden Fassung geführt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 stellt daher eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 dar.

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 7 hat einen dreieckigen Zuschnitt mit der Spitze nach Norden und wird begrenzt östlich von der neugeplanten Umgehungsstraße, westlich von der jetzigen Trasse der B 243 und südlich von der Nordseite der von Osten nach Westen verlaufenden Theodor-Storm-Straße.

Der von den Landesplanungsbehörden und dem Straßenbauamt gewünschte Ringverkehr der Wilhelm-Busch-Straße, ist durch die senkrecht zur Theodor-Storm-Straße führende Paul-Keller-Straße gegeben.

Zur Erschließung der im nördlichen Bereich liegenden Wohnbauten endet die Wilhelm-Busch-Straße in Nord-West-Richtung in einem Wendeplatz.

Von diesem Wendeplatz aus verläuft ein Fußweg in westlicher Richtung bis auf die östlich der B 243 verlaufende Fußgängerzone, so daß auch eine kurze Fußgänger Verbindung aus dem nördlichen Bebauungsplanbereich zur Stadtgrenze besteht.

Der parallel zur geplanten Umgehungsstraße führende Teil der Wilhelm-Busch-Straße wird gemäß Schreiben des Straßenbauamtes vom 15. 5. 1968 auf der Ostseite der Wilhelm-Busch-Straße durch Aufstellung von Sichtblenden und Grünanlagen gegenüber der Umgehungsstraße abgeschildert.

Entsprechend der Genehmigungsverfügung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden in diesem Bereich die für das gesamte Bebauungsgebiet der Bebauungspläne Nr. 2 und 7 noch fehlenden öffentlichen Parkflächen geschaffen.

Die in der süd-westlichen Ecke des Bebauungsplanes schon im Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehene Tankstelle mit Trafostation ist unverändert erhalten geblieben, desgleichen die im südlichen Bereich liegende Mietwohnbebauung.

Die früher an der Ost-Grenze vorgesehenen 11-geschossigen Hochhäuser wurden, entsprechend der Trassenführung der Umgehungsstraße, weiter nach Westen abgedrückt und stellen gegenüber der Umgehungsstraße für das gesamte Bebauungsgebiet (Bebauungspläne Nr. 2 und 7) als Dreier-Gruppe einen Abschluß dar. Beim Entwurf ist darauf Rücksicht genommen, daß zur Nordseite die Treppenhäuser und Nebenräume angeordnet werden. Die an der Westgrenze gelegenen Mehrfamilienhäuser wurden in zwei doppelt abgewinkelte Zeilenblocks umgeplant.

Somit besteht die Bebauung in dem hier in Rede stehenden Bebauungsplanbereich nur aus reinem Mietwohnungsbau, wobei die drei vorerwähnten Hochhäuser 11-geschossig mit je 44 Wohnungseinheiten vorgesehen sind. Alle übrigen Mietwohnungshäuser sind 4-geschossig mit Flachdächern in Anlehnung an die Mietbebauung des Bebauungsplanes Nr. 2 vorgesehen. Die 4-geschossigen Baukörper stehen in der Hauptsache in Nord-Süd-Richtung, so daß die Längsseiten nach Osten und Westen, durch geschickte Staffelung, weitgehende Sichtfreiheit erhalten. Die hohe Bebauung in der nördlichen Spitze des Geländes wurde außerdem bewußt geplant, da

sich von hieraus der Blick in das Tal der Innerste, zum Galgenberg und zum Steinberg hin öffnet. Es sollen aus diesem Grunde hier möglichst viele Menschen in komfortablen Wohnungen an dieser hervorragenden Situation teilhaben.

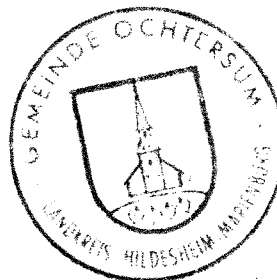
Der vorliegende Entwurf bemüht sich, das Parkproblem in vorbildlicher Weise zu lösen und wird in Verbindung mit den Tiefgaragen im Bebauungsplan Nr. 2, für jede Wohnungseinheit einen Einstellplatz zur Verfügung halten.

Abschließend ist festzustellen, daß der Bebauungsplan Nr. 7, wie auch bereits früher geplant, mit dem Bebauungsplan Nr. 2 eine Einheit bildet, wobei das zentralgelegene Ladenzentrum für die allgemeine Versorgung sehr günstig liegt.

Die katholische Kirche südlich des Ladenzentrums ist durch Fußwege bequem zu erreichen. Zu einer evangelischen Kirche, einem weiteren Ladenzentrum, einem Altersheim, einer modernen Schulanlage gelangt man über die Theodor-Storm-Straße durch einen Fußgängertunnel, der die jetzige B 243 unterfährt. Der Tunnel verbindet außerdem die Ortsteile der Bebauungspläne Nr. 2, 7 und 6.

Ochtersum, den 29. 7. 1968

ARCHITEKT BDA HEINZ GEYER
HILDESHEIM, EINJAHRSTR. 10, 31044 HILDESHEIM



Der Bürgermeister

Vogel

Der Gemeindedirektor

Lischig

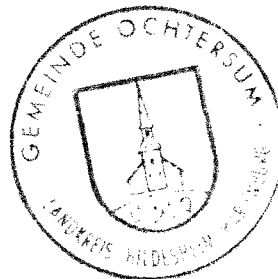
Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ochtersum

Zahlenangaben:

Bruttobauland	ca. <u>49.800 ha</u>
davon, von der Bebauung freizuhaltende Flächen	ca. 11.950 qm
davon öffentliche Grünflächen	ca. 200 qm
davon Straßenverkehrsflächen, öffentliche Wege	ca. 3.600 qm
davon öffentliche Parkflächen	ca. 2.850 qm
davon Wohnbauflächen	ca. 29.800 qm
davon Fläche für Tankstelle und Trafo	ca. 1.400 qm
Wohnungen in Hochhäusern	132 WE
Wohnungen in 4-geschossiger Bauweise	160 WE
	<u>292 WE</u>
Öffentliche Parkplätze (davon 68 zugunsten Bebauungsplan Nr. 2)	214
Private Tiefgaragen (70 Garagen können im Bebauungsplan Nr. 2 unterge- bracht werden)	222

Ochtersum, den 29. 7. 1968

ARCHITEKT R. DAHLINZ MEYER
LIEDECKHEIM, EINHAUFSTR. 21, 20119 SINGEN



Der Bürgermeister

Nagel

Der Gemeindedirektor

Liebig

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Ochtersum

Kostenschätzung

A. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

Straßenverkehrsflächen, öffentliche Wege,	
öffentliche Parkplätze, einschließlich Neben-	
anlagen (Anschlüsse an die Entwässerung)	ca. 185.000,00
Straßenentwässerung anteilig	ca. 55.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. 35.000,00
Kosten für Grüngestaltung einschl. Sichtblende	ca. 1.500,00
Kosten für öffentliche Grundstücksflächen	ca. 200.000,00
Kosten für Fußgängertunnel anteilig	ca. 100.000,00
Planungskosten	ca. 30.000,00

ca. 590.000,00

davon Gemeindeanteil	ca. 59.000,00
----------------------	---------------

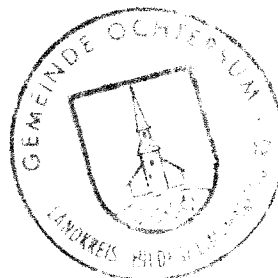
B. Kanalbaukosten

./. einmalige Anschlußgebühren	ca. 25.000,00
--------------------------------	---------------

C. Sonstige öffentliche Anlagen

(Bepflanzungen, öffentliche Sicherung, Planungskosten für Bebauungspläne, Vermessung, Materialien usw.)	ca. 36.000,00
---	---------------

Gesamtkosten für die Gemeinde ca. 120.000,00 DM



Ochtersum, den 29. 7. 1968

Der Bürgermeister Der Gemeindevorstand

Vogel. hier