

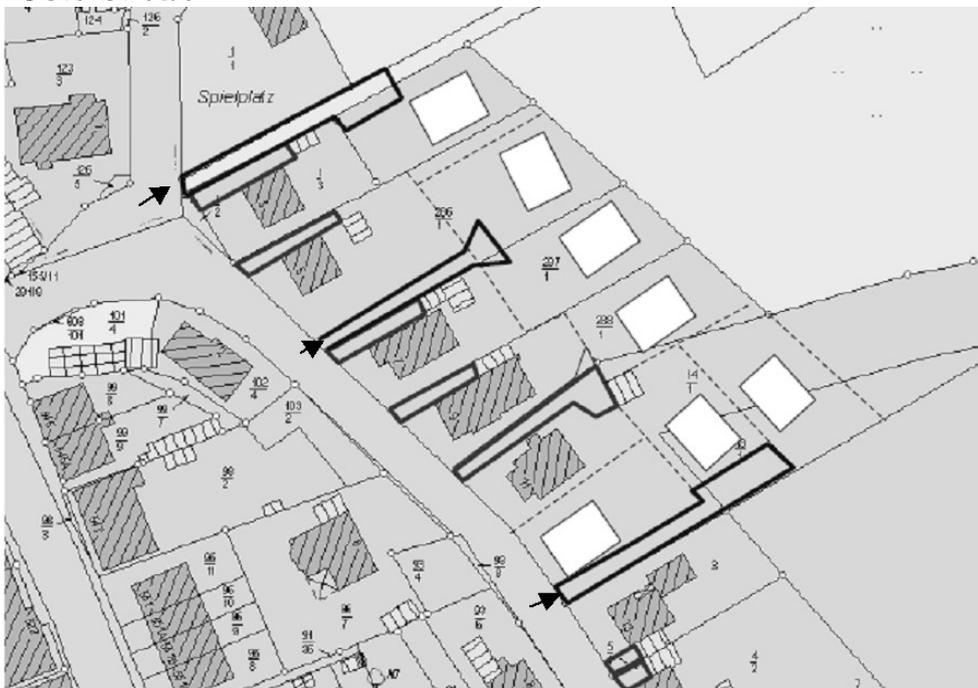
Ergebnisbericht zu den zu klärenden Fragen

- zu a) Zum Container-Standort fanden Gespräche im Ortsrat Gleidingen statt; der im B-Plan vorgesehene Container-Standort unmittelbar nördlich des Jugendzentrums fand insoweit Zustimmung, als es einen "optimalen" Standort wegen der Vorbehalte ohnehin nicht gibt (jeder will sie haben, doch niemand direkt vor seiner Haustür);
- zu b) zusätzliche Ein- und Ausfahrten ./.. Schulwegsicherung:

Durch die künftige Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Osterstraße werden maximal drei zusätzliche Ein- und Ausfahrten entstehen, da soweit möglich – schon aus Kostengründen und in Berücksichtigung der zum Teil schmalen Grundstücke – jeweils zwei oder drei Grundstücke über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden sollen. Entsprechende mündliche Vereinbarungen wurden von den betreffenden Eigentümern untereinander und gegenüber der Verwaltung getroffen.

Die Anzahl der Fußwegquerungen wird in diesem Abschnitt der Osterstraße - mit rechnerisch einer Zufahrt je 20 m Straßenabschnitt - nicht signifikant höher ausfallen als an anderen vergleichbaren Gemeinde- und Erschließungsstraßen; dass die Osterstraße im Abschnitt zwischen Hildesheimer-/Triftstraße und Oesseler Straße als Regionsstraße fungiert, erhöht auch nicht das allgemeine Gefährdungspotential, dem Schulkinder auf dem Weg zur und von der Schule ausgesetzt sind.

Vorhandene und zusätzliche Grundstücks-Ein- und Ausfahrten Osterstraße



vorhanden: 5 Zufahrten,
zusätzliche Zufahrten▶ : 3, davon fallen 2 mit vorhandenen Ein- und Ausfahrten zusammen (= Verbreiterung) = effektiv neu: 1 Zufahrt

zu c) Bebauungsmöglichkeiten süd- und südöstlich des Plangebietes

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes 230 werden vergleichbare Bebauungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke an der Osterstraße (Hausnrn. 15 bis 21), an der Oesseler Straße (Hausnrn. 1a / 1 b bis 7) und an der Schützenstraße (Hausnrn. 3 bis 13) grundsätzlich nicht erschwert oder gar ausgeschlossen, da dieses Gebiet unabhängig vom Plangebiet 230 erschlossen und bebaut werden kann.

Auch für dieses Gebiet wäre ein Bebauungsplan aufzustellen, da über die Zufälligkeiten (Zeitpunkt, Lage des Baugrundstücks, Art des Vorhabens etc.) der Anträge auf Erteilung einzelner Baugenehmigungen nach § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne § 1 BauGB nicht sichergestellt werden kann.

Allerdings fehlt es diesbezüglich bislang an einer ausreichenden Anzahl an einer rückwärtigen Bebauung ihrer Grundstücke interessierter Eigentümer bzw. einem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zudem erfordern die Größe dieses Teilgebietes (rd. 2 ha) und die Lage, Zugschnitte und Anzahl der in Frage kommenden 18 Grundstücke voraussichtlich eine öffentliche Erschließungsstraße einschließlich öffentlicher Schmutz- und Regenwasserkanalisation:

So weisen die Grundstücke an der Schützenstraße mit 65 m in etwa dieselbe Tiefe auf wie diejenigen an der Osterstraße, sind jedoch mit Doppelhäusern bebaut und damit schmaler. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung über private Stichtrassen ist daher problematischer, so dass hier eine gemeinsame Erschließung von Westen die geeignetere ist.

Die an der Oesseler Straße gelegenen Grundstücke 1 a bis 7 sind knapp 110 m lang - entsprechend vier hintereinanderliegenden Einzelgrundstücken ("Bautiefen") – und würden daher 85 m – 90 m lange private Stichwege erfordern – was u.a. mit den Anforderungen des Brandschutzes an die Erreichbarkeit nicht vereinbar wäre.

Das Hauptproblem einer umfassenden städtebaulichen Lösung besteht in der Nicht-Verfügbarkeit der "Schlüsselgrundstücke" Osterstraße Nr. 15 (vermietetes Einfamilienhaus) und Nr. 17 (Kfz-Betrieb / ehem. Mülldeponie), deren Eigentümer mittelfristig weder an einer Umnutzung oder Bebauung seiner Flächen interessiert noch bereit ist, Flächen für Erschließungszwecke zu Verfügung zu stellen. Entsprechende mündliche Erklärungen gab der Eigentümer am 13.02.2008 ab, aufgrund eines Presseartikels in den Leine-Nachrichten vom selben Tage unter "Gleidingen: Gärten dürfen bebaut werden".

An eben diesem "Schlüsselgrundstück" wäre auch die zeitweilig geforderte "rückwärtige Erschließung" der östlichen Grundstücksteile an der Osterstraße gescheitert (vgl. Abb. 2) , abgesehen davon, dass diese eine öffentliche, jedoch nur einseitig bebaute Straße erfordert hätte.

In den nachstehenden Entwurfsskizzen (Abb. 3 bis 5) sind einige alternative Erschließungsvarianten aufgezeigt.

Darüber hinaus können auf Wunsch ergänzende Erläuterungen vorgetragen werden.

Abb. 1 Bereich Triftstraße – Osterstraße – Oesseler Str. – Schützenstraße
Ausgangssituation

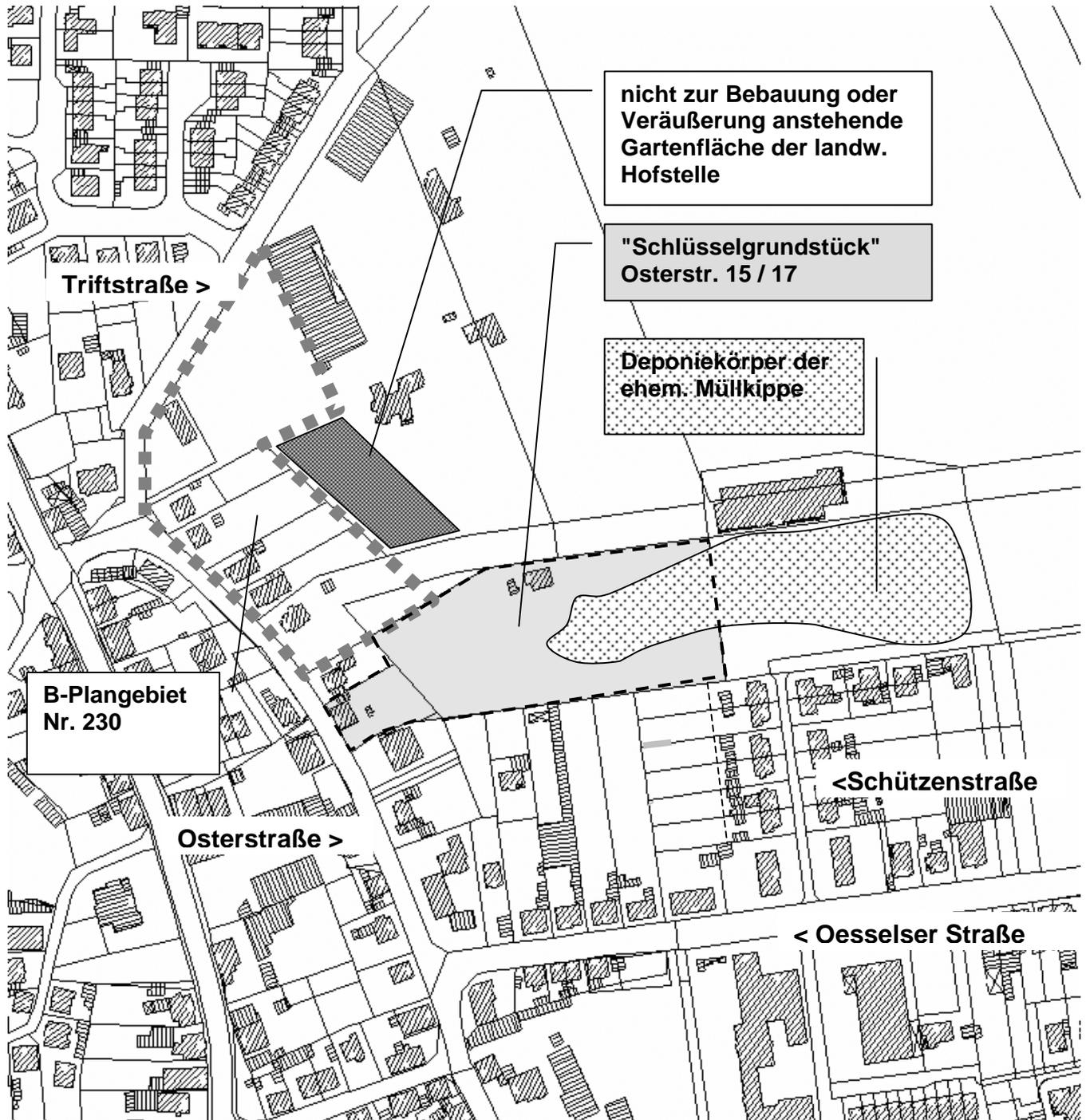
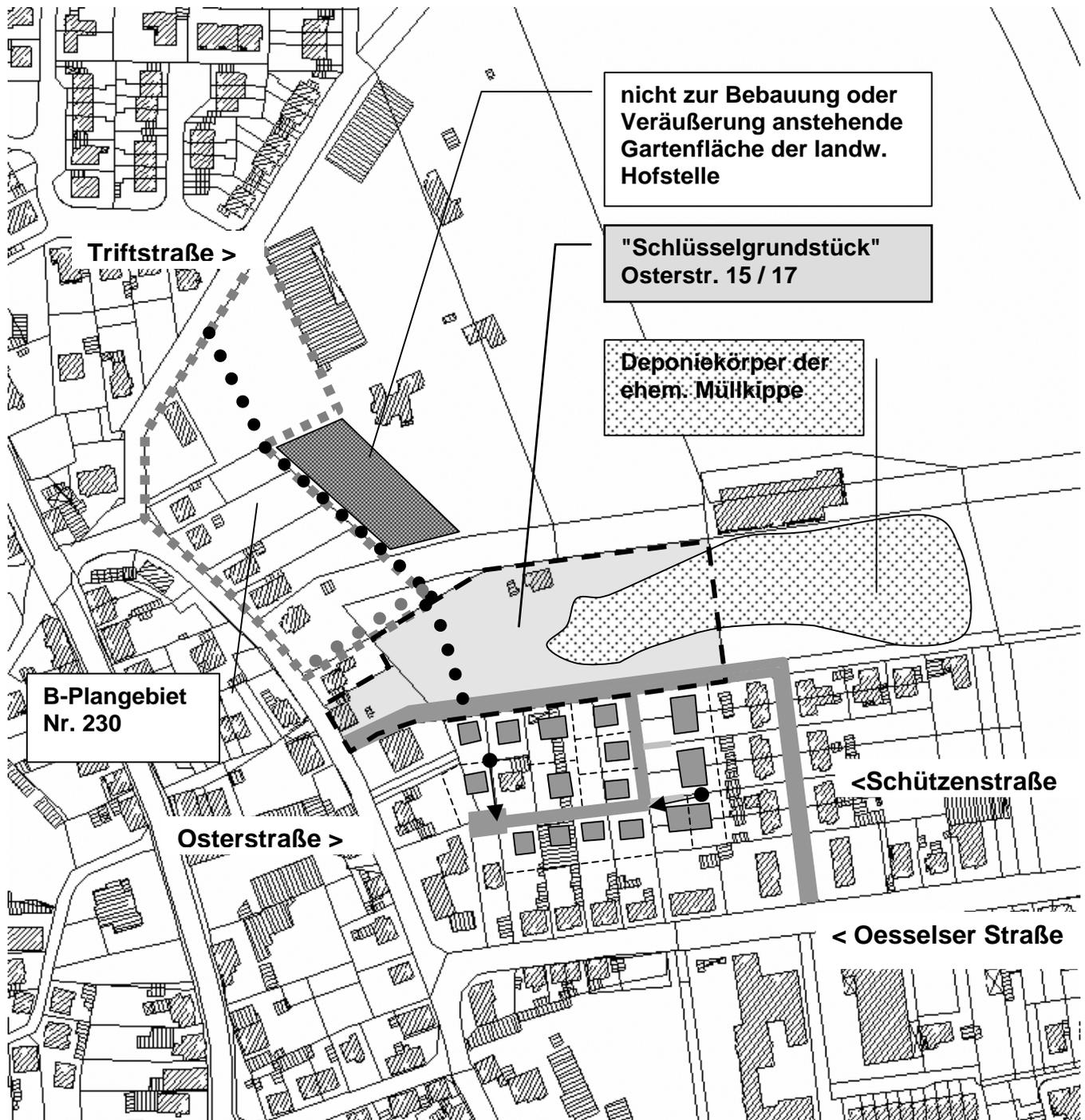
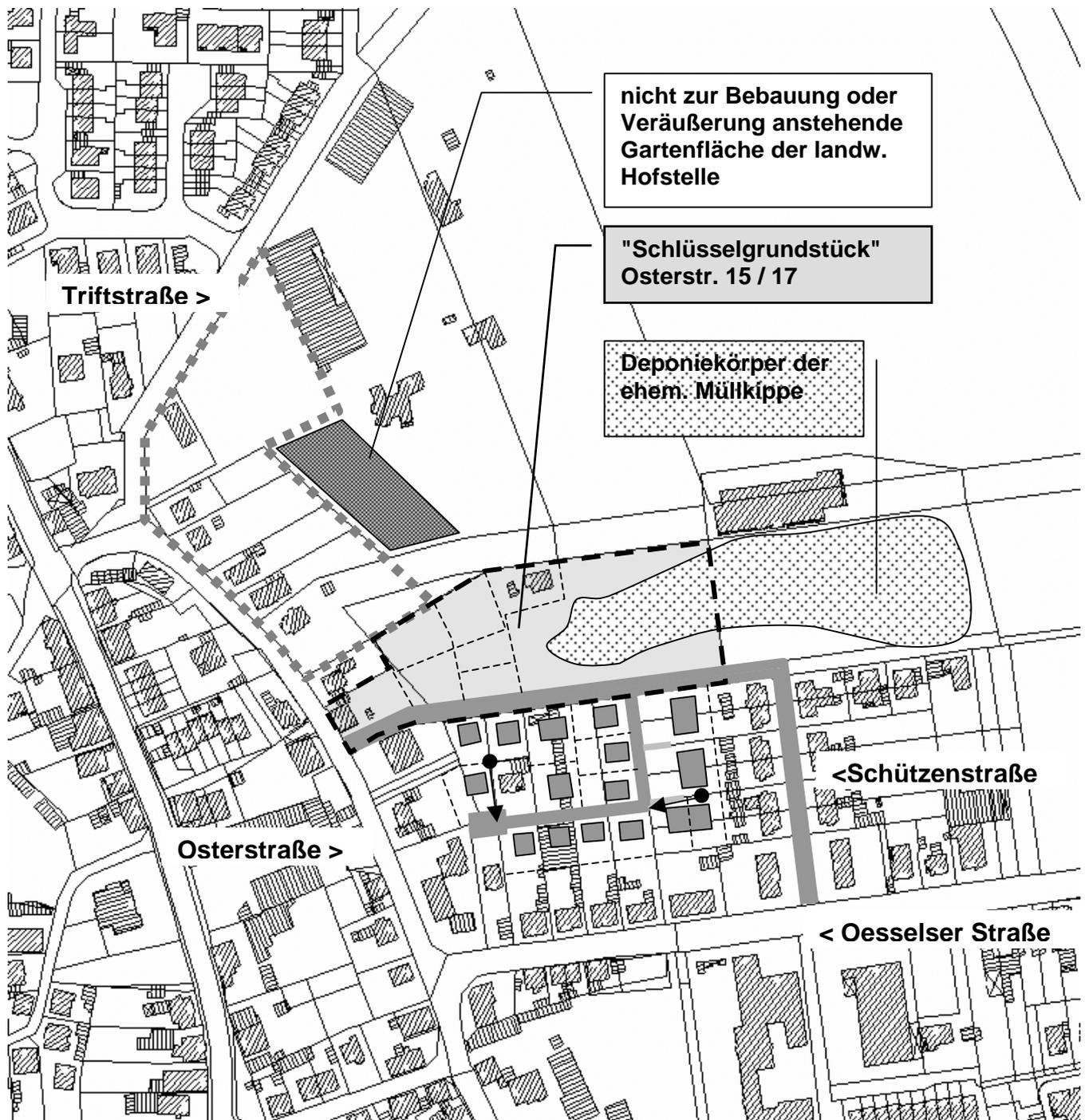


Abb. 2 Bereich Triftstraße – Osterstraße – Oesseler Str. – Schützenstraße
 - Erschließungsvariante A: 2 Schleifen + Stichstraße



- ● ● ● "rückwärtige Erschließungsstraße" Triftstr. / Osterstraße; bringt keine Vorteile gegenüber B-Plan-Lösung mit privaten Stichstraßen;
- ← ● Private Grundstückszufahrten zu "Hinterliegern" / vorh. Garage(n)

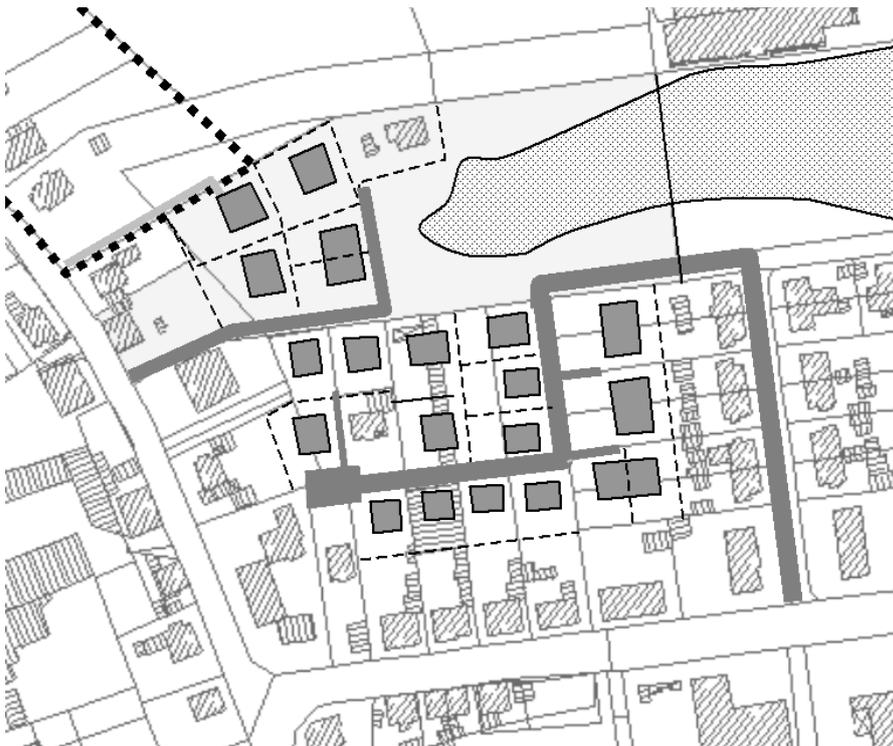
Abb. 3 Bereich Triftstraße – Osterstraße – Oesseler Str. – Schützenstraße
 - Erschließungsvariante B : 1 Schleife mit Stichstraße



Erschließung über vorhandene Zufahrt für Kfz-Werkstatt Osterstr. 15 / 17 (???)

←● Private Grundstückszufahrten zu Hinterliegern (bzw. vorh. Garage)

Abb. 4 "Erschließungsvariante Schützenstraße"



separate Erschließung /Bebauung Osterstr. 15/17 "in ferner Zukunft" bleibt erhalten; allerdings würde Flächenstreifen aus Grundstück 15/17 für Straße benötigt

Abb. 5 Erschließungsvariante Osterstraße



Anbindung zwischen Feuerwache und Osterstr. 21 ; geht ohne Teilfläche aus Grundst. Osterstraße 15 / 17