

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Gieboldehausen vom 21.10.1977 für
das Baugebiet " Ortsmitte/Ohlenroder Straße "

=====

1. ALLGEMEINES

Im Bezirksraumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hildesheim vom 1. November 1972 ist der Gemeinde Gieboldehausen als Grundzentrum die besondere Entwicklungsaufgabe W = Wohnen (Entwicklung von Wohngebieten für den Zuzug von außen) und G = gewerbliche Wirtschaft (Entwicklung von Gewerbe- oder Industriegebieten für die Schaffung von Arbeitsplätzen) zugeordnet worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Bestandteil des aufgestellten Stadtentwicklungsplanes und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Wie aus dem beiliegendem Verkehrskonzept hervorgeht (s. Kartenanlage i.M. 1 : 5000) ist die Marktstraße als Fußgängerzone vorgesehen. Der Verkehr soll auf die im Bebauungsplan parallel zur Marktstraße verlaufenden Planstraßen verlegt werden. Diese dienen gleichzeitig der rückwärtigen Versorgung der an der Marktstraße liegenden Geschäfte. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist aus der Anlage zu ersehen.

Durch die Straßenführung " Obertorstraße - Schulstraße " soll eine direkte Verbindung von der Ortsmitte zum Schulzentrum geschaffen werden. Die " Schulstraße " wird in dem Bereich zwischen " Obertorstraße " und " Dechant-Rexhausen-Straße " zur Einbahnstraße erklärt.

Die " Ohlenroder Gasse " soll als Fußwegverbindung zur Schule erhalten bleiben. Die Verlängerung der " Paterhofstraße " soll den Verkehr aus dem Wohngebiet " Paterhof " direkt zum Ortszentrum führen.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist wie folgt vorgesehen; Entlang der Marktstraße ist als Grundnutzung MK = Kerngebiet festgesetzt worden. Die Erdgeschosse der Vordergebäude und die dazu gehörenden Hintergebäude sollen der gewerblichen Nutzung dienen. Im Bereich der II + D - Festsetzung ist das Wohnen ab I. Obergeschoß generell zulässig.

Für die dichte Bebauung entlang der " Schulstraße " und " Obertorstraße " ist Mischgebietsnutzung vorgesehen worden, desweiteren entlang der " Ohlenroder Straße " zwischen " Ohlenroder Gasse " und " Paterhof " auf einer Tiefe von ca. 60 m. Der gesamte übrige Bereich ist als WA = allgemeines Wohngebiet festgesetzt und sieht, mit Ausnahme der vorhandenen Wohnblocks, eine 2-geschossige Bebauung als Höchstfestsetzung vor. Die vorgesehene Neubebauung lässt überwiegend Einfamilienhäuser erwarten.

Im Planbereich liegen z.Zt. noch einige landwirtschaftliche Betriebe. Es ist beabsichtigt, diese nach und nach an den Ortsrand umzusiedeln.

Um eine angemessene Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan textlich festgesetzt worden.

2. BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN; FÜR DIE DER
BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET (SOWEIT ERFORDERLICH)

- 2.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)
- 2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BBauG.)
- 2.3 Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen (ggf. Vorabgenehmigungen nach § 125 BBauG)
- 2.4 Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BBauG).
- 2.5 Enteignungen (§§ 85 ff. BBauG).

3. VER- UND ENTSORGUNG

- 3.1 Der Bebauungsplan umfasst zum grössten Teil bereits erschlossene Gebiete. Eine Versorgung mit Trink und Brauchwasser ist durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz möglich.
- 3.2 Das gesamte Gebiet kann durch Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz ausreichend mit Löschwasser versorgt werden.
- 3.3 Die Abwasserführung kann, soweit nicht vorhanden, an das örtliche Kanalnetz angeschlossen und der örtlichen Kläranlage zugeleitet werden. Die Kläranlage wird z.Zt. ausgebaut.
- 3.4 Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Göttingen, Aussenstelle Duderstadt durchgeführt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Begründung ist ein Nachweis des äquivalenten Dauerschallpegels von der K 107 gem Vornorm 18005 beigegeben.
Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die zulässigen Höchstwerte nicht überschritten werden.

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

5.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

5.2 Kostenberechnung im einzelnen:

5.21 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

5.211	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	<u>682.600,--</u>	DM
5.212	die erstmalige Erstellung der Erschließungsanlagen, einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	<u>1.467.060,--</u>	DM
5.213	die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	<u>- -</u>	DM
5.214	Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung	<u>55.064,--</u>	DM
5.215	Kostenverteilung auf Grund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom		
	Gesamtkosten	<u>2.204.724,--</u>	DM
	Zuschüsse	<u>- -</u>	DM
	Erschließungsbeiträge	<u>1.984.252,--</u>	DM
	Gemeindeanteil	<u>220.472,--</u>	DM

5.22 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

5.221	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen	<u>- -</u>	DM
	Gesamtkosten		
5.222	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, sowie von Landes- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern	<u>- -</u>	DM
	Gesamtkosten		

5.223 Kanalksoten (§ 127 Abs. 4BBauG)	
Gesamtkosten	201.805,-- DM
Zuschüsse	-- DM
Abgaben laut Satzung vom _____	181.665,-- DM
Gemeindeanteil	20.185,-- DM
5.224 Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)	
Gesamtkosten	440.400,-- DM
Zuschüsse	-- DM
Abgaben lt. Satzung vom _____	396.360,-- DM
Gemeindeanteil	44.040,-- DM
5.225 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folge- maßnahmen (Veränderung der Gemeinde- und Schulverhältnisse) usw.	-- DM
5.23 Zusammenstellung der der Gemeinde ver- bleibenden Kosten aus	220.472,-- DM
aus 5.221	-- DM
aus 5.222	-- DM
aus 5.223	20.185,-- DM
aus 5.224	44.040,-- DM
aus 5.225	-- DM
insgesamt	284.697,-- DM

6. STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 11.3962 ha
davon sind (z.B.Landwirtsch.Nutzfläche)

6.2. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 11.3962 ha
=====

6.3. Erschließungsflächen (unterteilt in vorhandene und geplante)

1. Strassen, Wege und Plätze:

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd. u.dgl. qm	Fläche qm
vorh.				6782 qm
	ausplanimetriert			
gepl.				1 1854 qm
				1 8636 qm
2. Parkflächen				2322 qm
3. sonstige Erschl.Flächen (Spielplatz)				540 qm
			insgesamt	2.1498 ha

(= 18,9% des Bruttobaugebietes)

6.4. Das Nettobauland beträgt mithin 9.2464 ha

WA davon sind bereits bebaut 2,6881 ha
für die Bebauung noch zur
Verfügung stehendes Bauland 3,3105 ha

MI davon sind bereits bebaut 1,6841 ha
für die Bebauung noch zur
Verfügung stehendes Bauland 0,4865 ha

MK davon sind bereits bebaut 1,0772 ha
für die Bebauung noch zur
Verfügung stehendes Bauland -.-

6.5. Besiedlungsdichte:

Vorhanden sind	85 Einf.-Häuser mit	85 WE
	3 Mehrf.Häuser mit	16 WE
geplant sind	48 Einf.-Häuser mit	48 WE
	7 Mehrf.Häuser mit	14 WE
	zusammen	163 WE
		=====

$$163 \text{ WE} \times 2,7 = 440 \text{ Personen}$$

$$\text{Besiedlungsdichte} = 48 \text{ Personen je ha Nettobauland}$$

6.6. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

WA-Gebiet

2-geschossigen Bebauung	33062 qm Geschossfläche
3-geschossigen Bebauung	1835 qm Geschossfläche
	<hr/>
	34897 qm
	=====

MI-Gebiet

2-geschossigen Bebauung	12402 qm Geschossfläche
3-geschossigen Bebauung	432 qm Geschossfläche
	<hr/>
	12834 qm
	=====

MK-Gebiet

2-geschossigen Bebauung + * (Wohnen)	3257 qm Geschossfläche
2-geschossigen Bebauung + * (Gewerbe)	2586 qm Geschossfläche
2-geschossigen Bebauung (Gewerbe)	18574 qm Geschossfläche
	<hr/>
	24417 qm
	=====

* = Dachgeschoss

Die nutzbare mittlere Geschossflächenzahl wird deshalb wie folgt errechnet.

qm Geschossfläche
qm Nettobauland

<u>WA-Gebiet</u>	
im 2-geschossigen Bereich	0,56 GFZ
im 3-geschossigen Bereich	1,0 GFZ
<u>MI-Gebiet</u>	
im 2-geschossigen Bereich	0,68 GFZ
im 3-geschossigen Bereich	1,0 GFZ
<u>MK-Gebiet</u>	
im 2-geschossigen Bereich (Gewerbe)	2,0 GFZ
<u>MK-Gebiet (Wohnen u. Gewerbe)</u>	
im 2-geschossigen Bereich und Dachgeschoß	2,0 GFZ

7. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE

Garagen und Einstellplätze müssen auf den Baugrundstücken (gem. NBauO je Wohnung 1 Einstellplatz) hergestellt werden.

8. NACHWEIS DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Parkplätze sind für die Längs- und Queraufstellung entlang der geplanten Erschließungsstrassen vorgesehen.

Länge der gesamten Parkstreifen =	394 m	: 6,5 m/P	= 60,6 P
			+ 52,0 P
			<u>112,6 P</u>
			=====

163 WE : 112,6 P = 1,4 WE/P (\leq 2)

9. SPIELPLATZNACHWEIS (nach dem Nieders.Gesetz über Kinderspielplätze)

9.1. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren sind gem. § 2(1) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen.

9.2. Ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren ist gem. § 2(2) im Bebauungsplan festgesetzt worden.
Dieser Platz kann von den Benutzern in einer geringeren Entfernung als 400 m erreicht werden.

9,2464 ha	Nettobauland (Wohnen u. Gewerbe)
5,0988 ha	Geschoßfläche (Wohnen) bei mittl. GFZ von 0,56
0,1020 ha	geforderte Spielplatzfläche (2% der Geschoßfläche)
0,1020 ha	geforderte Spielplatzfl. = 0,0540 ha ausgewiesene Spiel- ===== platzfläche.

Ein weiterer Spielplatz ist an der Schule eingerichtet.

Gieboldehausen, den 21.10.1977

gez. Döring
Bürgermeister

gez. Wüstefeld (Stellv.)
Gemeindedirektor

Die Begründung wird dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Gieboldehausen beigelegt.

Berechnung des Äquivalenten Dauerschallpegels.

gem. Vornorm DIN 18005-Schallschutz im Städtebau

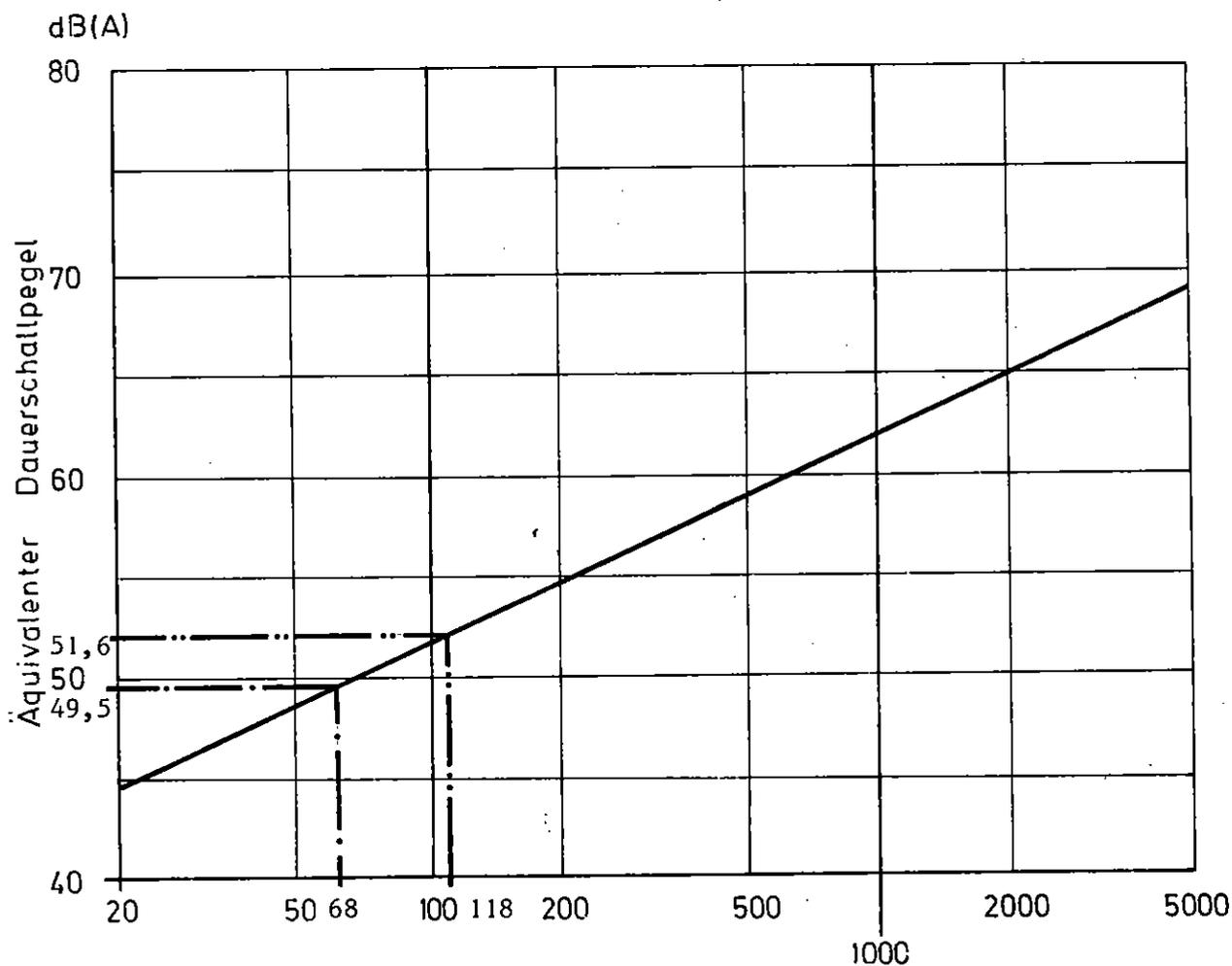
SCHALLQUELLE K 107

DURCHNITTLICHE TAGESBELASTUNG 1181 KFZ 24 STD.

TAG-WERT ZWISCHEN 6.00 UND 22.00 UHR 92% DER TAGESBELASTUNG 1087 KFZ 16/STD.

NACHT-WERT ZWISCHEN 22.00 UND 6.00 UHR 8% DER TAGESBELASTUNG 94 KFZ 8/STD

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL %	STRASSEN-OBERFLÄCHE	STEIGUNGEN %
	PRO 16/8 STDN.	PRO STD.			
TAG-WERT	1087	68	10%	Teerdecke	-.-
NACHT-WERT	94	12	10%	Teerdecke	-.-
VERKEHRSSPITZE (10% DTAGESBEL)	-.-	118	10%	Teerdecke	-.-



Anzahl der Kraftfahrzeuge je Stunde (BEIDE FAHRTRICHTUNGEN ZUSAMMEN)

	VERKEHRSDICHTE		LKW ANTEIL + dB(A)	STRASSEN-OBERFLÄCHE + dB(A)	STEIGUNGEN + dB(A)	SUMME dB(A)
	KFZ/STD	dB(A)				
TAG-WERT	68	49,5	-.-	-.-	-.-	49,5
NACHT-WERT	12	Wert nicht darstellbar				
VERKEHRSSPITZE	118	51,6	-.-	-.-	-.-	51,6



Hinter dem Armenhause

Querbret

III A

III A

Hühnerbreite

247

163.2

Hinter dem
Munienhöfe

Heller-
wiese

Vogtwiese

Überschwemmungsgrenze

Sieboldshausen

Rhumehöfe

Trelle

Pap.-M.

Rhume

Das
Amt

GEP. STRASSE

PLANBEREICH

GEP. STRASSE

153.7

Schule

Katzengrund

III A

Schule

193.7

Fbr.

Kp.

Kp.

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Vogelsburg

247

GIEBOLDEHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR.19
„ORTSMITTE / OHLENRODER STRASSE“

LÖSUNG ○

M. 1:1000

Amtsstraße

Rhumestraße

Ohlenroder Straße K 107



Marktstraße

Planstraße A

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr.19 " ORTSMITTE/OHLENRODER STR."

Diese Anlagen 1 - 3 sind zur Deutlichmachung der gem.§ 1 Abs.7 BBauG vorgenommenen Abwägung beigefügt worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsführung entspricht den im " Entwicklungsplan für die Samtgemeinde Gieboldehausen " aufgezeigten Zielvorstellungen sowie den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Rat der Gemeinde folgt mit der Verkehrskonzeption, der Ringführung parallel zur Marktstraße und den vorgesehenen Verknüpfungspunkten zum überörtlichen Verkehr, der Empfehlung einer im Jahr 1969 gebildeten Kommission, die vier Planungsvarianten begutachtete (siehe Anhang)

Bei der Einzeluntersuchung in der Aufstellungsphase zum Bebauungsplan wurden mehrere Möglichkeiten eines Verkehrsknotens im Einmündungsbereich - Marktstraße/Ohlenroder Straße und Planstraße A (Siehe Kartenausschnitte 1-3) in Erwägung gezogen, um a) die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dadurch zu erreichen, daß die Bewegungsabläufe der Verkehrsteilnehmer günstig beeinflusst werden und dabei ausreichende Sichtverhältnisse entstehen und b) Eingriffe in die durchweg geschlossene Bauweise auf ein möglichst geringes Maß beschränkt bleiben, sowie die zu schützenden Gebäude Ohlenroder Strasse Nr. 2 bis 10 soweit wie möglich zu schonen.

Die Entscheidung fiel, nach Abstimmung mit dem Dez.204 Hildesheim, zu Gunsten der Lösung 1 aus.

Dabei entstehen die günstigsten Fahrlinien. Die im Einmündungsbereich sehr eingeeengte Ohlenroder Straße wird durch Abriß der Häuser Nr.2 bis 6 aufgeweitet. Außerdem müssen die zwei Eckgebäude an der Rhumestraße abgerissen werden.

Die geöffnete Ecke Rhume/Ohlenroder Str. kann durch entsprechende Bauten wieder geschlossen werden. Die Hofanlage Fl.St.50 mit einem rückwärtigen Wohnhausneubau bleibt geschlossen erhalten. Der Nordgiebel der Scheune, der mit dem Wohnhaus Nr.40 eine Einheit bildet, tritt als Platzwand an die Stelle des Hauses Nr.2 und könnte in die geschäftliche Nutzung dieser interessanten Ecklage einbezogen werden, daß auch bereits durch den früheren Abriß des Hauses, Marktstr.42 (siehe Markierung) aus den baulichen Zusammenhang gerissen ist.

Eine Schließung der Gebäudefront auf dem Grundstück 46 ist nach dem Bebauungsplan möglich.

Lösung 2

Bei dieser Lösung bleibt das Haus, Ohlenroder Str.Nr.6 erhalten, bei Einbeziehung der Durchfahrt in das Sichtfeld in Form eines Arkadenausbaus.

An der Ecke Rhume-/Ohlenroder Str. muß das Eckgebäude abgerissen werden. Bei dieser Lösung bleibt das vorspringende Haus Nr.6 als Engpaß bestehen. Durch dieses Gebäude ist eine gegenläufige Fahrbewegung erforderlich die die Sicherheit des Verkehrs auch dadurch beeinträchtigen dürfte, daß Fußweg- bzw.Fahrbahneinengungen vorgenommen werden müssten und ist dadurch unbefriedigend. Die Hofanlage Fl.St.50 mit dem rrichteten N e u b a u im rückwärtigen Bereich wird geöffnet und kann auch nur sehr schwer wieder geschlossen werden.

Lösung 3

beinhaltet eine Achsverlegung der Nord-Süd-Straßen nach Osten. Dieser enorme Eingriff in die Bausubstanz zur Erhaltung des Strassenraumes von der Marktstraße her gesehen, durch Erhaltung des Haus Nr.2, ist wirtschaftlich nicht gerechtfertigt. Das Haus Nr.2 steht ohne historischen Zusammenhang zu den vorhandenen Baukörpern (siehe auch unter Lösung 1).

Anhang zur Begründung zum Beb.-Plan Nr. 19 "Ortsmitte / Ohlenroder Str."

ERGEBNISPROTOKOLL

über die Sitzung der Kommission zur Beurteilung der städtebaulichen Planungsgutachten
Gieboldehausen am 9.10.1969 in Gieboldehausen

An der Beratung nahmen teil:

Ltd. Regierungsdirektor	Mänz	RP Hildesheim
Oberbaurat	Köster	RP Hildesheim
Bauamtmann	Behnke	RP Hildesheim
Oberkreisdirektor	Thöne	Landkreis Duderstadt
Bauamtmann	Hopmann	Landkreis Duderstadt
Bau-Ingenieur	Dunkel	Landkreis Duderstadt
Bürgermeister	Döring	Gemeinde Gieboldehausen (zeitweise)
Gemeindedirektor	Dornieden	Gemeinde Gieboldehausen
Fräulein	Friedsam	LANDENTWICKLUNG
Herr	Golm	LANDENTWICKLUNG

Nach einer Erläuterung der 4 Planungsgutachten durch die LANDENTWICKLUNG wurden die verschiedenen Planungsvorschläge diskutiert, ein Bewertungsrahmen festgelegt und zu den einzelnen Arbeiten Beurteilungen formuliert.

Abschließend gab die Kommission dem Rat der Gemeinde Gieboldehausen Empfehlungen für die Verwertung der in den Gutachten vorgetragenen Ideen.

Bewertung des Gutachtens der Architektengemeinschaft Hübotter, Ledeböer und Busch

1) Verkehr

Das Erschließungssystem kann insgesamt als gelungen angesehen werden. Die Verknüpfung mit dem übergeordneten Verkehrsnetz über eine Verbindung zum Feldweg auf der Grenze des Überschwemmungsgebietes im Nordwesten ist falsch und überflüssig. Die neue Parallelstraße zur Marktstraße zwischen Obertor und der "Neuen Straße", die in ihrem westlichen Bereich Bestandteil der Verbindungsstraße zum Schulbereich ist, wird als günstige Lösung angesehen. Die neuen Straßenzüge sind geeignet, drei Funktionen gleichzeitig zu übernehmen:

1. Fahrentlastung der Marktstraße
2. Erschließung der Neubaugebiete im südöstlichen Ortskernbereich
3. Zügige Verbindung zwischen Marktstraße und Schulgelände ohne übertriebene Steigung.

Der Teil der Markt- und Rhumestraße ist verkehrstechnisch nicht bewältigt.

Die Verkehrsfrage der Verbindung vom Wegweiser bis zum Ortseingang ist gelöst. Über die Erschließung des Kerngebietes nördlich der Marktstraße werden keine konkreten

Aussagen gemacht. Der Linienbusverkehr kann über die vorhandenen und geplanten neuen Straßen abgewickelt werden. Der Vorschlag für den Busbahnhof zwischen Kirche und Schloß ist abwegig.

Der Vorschlag für die Konzentrierung der Parkplätze auf verfügbare gemeinde-eigene Flächen wird anerkannt.

2) Städtebauliche Gestaltung

Die städtebaulichen Gestaltungsvorschläge für den Kirchbergbereich und die Neubaugebiete im südöstlichen Ortskernbereich berücksichtigen weitgehend das Ortsbild und die denkmalswerte Substanz. Die Konzentration von weltlichen und kirchlichen Verwaltungsgebäuden am Kirchberg erscheint richtig. Allerdings ist das Rathaus an der vorgeschlagenen Stelle kaum denkbar und führt überdies bei der sich ergebenden Baumasse zu bauaufsichtlichen Schwierigkeiten. Von einer Platzlösung im Knotenpunktbereich A kann nicht gesprochen werden. Der Vorschlag, das Gebäude an der Kirche 3 (Hedwig Gerhardy) zu erhalten, ist begrüßenswert. Die Erhaltung des Gebäudes Hoheleuchte 3 und der Kolonnadenausbau ist nicht überzeugend.

3) Realisierbarkeit

Die zu ermittelnde Gebäudeabbruchquote beträgt 15 %, dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß für den Kernbereich nördlich der Marktstraße und der Hoheleuchte keine konkreten Abbruchvorschläge gemacht sind. Die Dimensionierung der überbaubaren Flächen für die öffentlichen Funktionen erscheint angemessen. Der Erschließungsaufwand dürfte sich im Rahmen halten.

Die Realisierbarkeit ist in Zeitstufen und in überschaubaren Teilbereichen möglich. Baurechtliche Schwierigkeiten, bis auf die bereits oben erwähnten (Rathaus), werden im Augenblick nicht gesehen.

Bewertung des Gutachtens der freien Planungsgruppe Berlin

1) Verkehr

Das Erschließungssystem muß kritisiert werden, insbesondere in folgenden Punkten:

1. Die Marktstraße wird zu einer Hauptverkehrsstraße. Eine Entlastung zu Gunsten des Einkaufsverkehrs entfällt. Die im Brechpunkt (Grundstück Graul) abzweigende zu steile Verbindungsstraße zur Schule belastet die Marktstraße zusätzlich. Die Sonderzufahrt zur Schule ist eine Konsequenz dieses Vorschlages. Sie stellt jedoch keine entlastende und verkehrsverteilende Ergänzung des Erschließungssystems dar, da sie nicht auf die Hauptzustromrichtungen ausgerichtet ist.

Die Erschließung der Wohngebiete im Kernbereich nördlich der Marktstraße und der Wohngebiete im Südosten des Kernbereiches müßte neu durchdacht werden.

Die vorgeschlagene Netzerweiterung ist überzogen. Der Linienbusverkehr kann auf den vorhandenen und vorgesehenen Straßen abgewickelt werden. Problematisch ist die Biegung von über 45° in der Verbindungsstraße von der Markt- und Schulstraße. Parkplätze sind ausreichend dargestellt.

2) Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption geht aus von der Schaffung eines neuen Verwaltungszentrums am Brechpunkt der Marktstraße als Gegenpol zu dem Bereich Kirchberg und Pfarrzentrum nördlich der Hoheleuchte. Diese grundsätzliche Überlegung und die vorgeschlagene Dimensionierung ist für Gieboldehausen weit überzogen. Die Gestaltung des Kirchbergbereiches muß als nicht gelöst angesehen werden. Die Gestaltung des vorgeschlagenen Rathausplatzes entspricht nicht dem städtebaulichen Charakter von Gieboldehausen. Das Pfarrzentrum ist in Bezug auf Standort und Dimension der örtlichen Situation angepaßt. Der Standort für Rathaus und weitere Dienstleistungen entspricht zwar dem vorgeschlagenen Erschließungskonzept, wird aber für falsch erachtet und ist überdimensioniert.

3) Realisierbarkeit

Die Abbruchquote beträgt 33 %. Die kritischen Abbruchprojekte sind:

1. die Grundstücke Hahlestraße 2,
2. das Grundstück Marktstraße 20 (Graul),
3. das Grundstück Marktstraße 22 (Schlachtereie).

Die angestrebte Verdichtung in den Neuordnungsbereichen ist grundsätzlich zuzubegrüßen. Dabei verbleiben erhebliche nicht erschlossene Restflächen. Der Erschließungsaufwand, wie dargestellt, bewegt sich im Rahmen. Die erforderliche Überarbeitung wird einen größeren Erschließungsaufwand ergeben.

Die Realisierung ist in Zeitstufen und Teilbereichen möglich.

Bewertung des Gutachtens von Professor Landzettel

1) Verkehr

Die Erschließungskonzeption erscheint sparsam und sinnvoll. Die Verbindungsstraße zwischen dem Markt und dem Schulbereich ist in der Trassierung entworfen wie eine Wohngebietserschließungsstraße. Darunterleidet die Zügigkeit und Verkehrssicherheit, die ihr als Verbindungsstraße vorrangig zugewiesen werden müßte. Eine Entlastung der Marktstraße hinsichtlich des Anlieferverkehrs kann durch die vorgeschlagene rückwärtige Erschließungsstraße teilweise erwartet werden. Eine Entlastung vom Durchgangsverkehr findet nicht statt. Die Erschließung der Wohngebiete nördlich der Hoheleuchte und Marktstraße funktioniert für die vorgeschlagene Bebauung.

Der Busverkehr kann auf den vorhandenen und geplanten Straßen nicht ohne gewisse Schwierigkeiten (Verbindungsstraße Ortskern - Schulbereich) abgewickelt werden. Parkplätze sind im Ortskernbereich nicht ausreichend vorhanden. Der Vorschlag, diese Parkplätze westlich der B 27 anzulegen, ist abwegig.

2) Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption bemüht sich, soweit es sich um den historischen Stadtgrundriß handelt, keine wesentlichen Veränderungen vorzunehmen. Grundsätzlich positiv zu beurteilen ist der Ansatz von Rathaus und weiteren öffentlichen Funktionen am Kirchberg. Die Baumasse an der Südseite der Hohenleuchte erscheint

jedoch übersetzt; sie bedürfte der Überarbeitung. Die Ausweisung von Gartenhofhäusern in den jetzigen Hinterhofbereichen nördlich der Marktstraße und der Hohenleuchte sowie die montonen Wohnhauszeilen an der Verbindungsstraße zur Schule entsprechen nicht dem Ortscharakter.

Es ist nicht einzusehen und begründet warum das Pfarrzentrum von seinem jetzigen Standort, der hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten bietet, entfernt und südlich der Kirche neu angesiedelt werden soll. Von den vorgeschlagenen Platzlösungen überzeugt lediglich die Platz (Hang)gestaltung am Rathaus.

3) Realisierbarkeit

Die Abbruchquote beträgt 40 %. Kritische Abbruchprojekte sind:

1. das alte Pfarrhaus
2. das Grundstück Hoheleuchte 2

Ohne übersetzten Erschließungsaufwand wird eine gute bauliche Ausnutzung erreicht.

Bewertung des Gutachtens Professor Mattern

1) Verkehr

Der Vorschlag dieses Entwurfs, das gesamte Verkehrssystem des Ortskernes dadurch grundlegend zu ändern, daß eine vollständige Ringstraße angelegt und die Marktstraße zu einem Fußgängerbereich gestaltet wird, geht über den Charakter und die städtebaulichen Bedürfnisse dieses Ortes hinaus. Die Ausbildung der Marktstraße zu angerartigem Raum verzichtet folgerichtig auf die Lösung des Punktes A. Eine sinnvolle Verbindung des Ortsbereichs zu dem Schulbereich ist nicht zu erkennen. Die Geschäftshäuser an der Marktstraße können aus dem Wirkungsbereich der inneren Marktstraße bedient werden. Die Erschließung des neuen Wohngebietes ist möglich, wenn auch teilweise etwas umständlich. Eine mögliche Linienbusführung dient ausschließlich dem engsten Ortskern, wobei die Schwierigkeit der starken Steigung im Bereich der Kirche nicht übersehen werden darf. Zur Schule gelangt der Bus nur auf Umwegen. Parkplätze sind ausreichend vorhanden.

2) Städtebauliche Konzeption

Die Schaffung eines derartig großen Fußgängerbereiches (Hoheleuchte und Marktstraße) ist für Gieboldehausen völlig übersetzt. Die Gestaltung der Baubereiche innerhalb des Erschließungsringes ist im Charakter verfehlt. Die Hinterhöfe werden aufgerissen und bleiben gestalterisch unbewältigt. Die vorgeschlagene Rathauslösung erscheint falsch. Die vorgeschlagene Gestaltung von Pfarrzentrum, Bürgerhaus, Jugendheim und Bäckerei am Kirchberg ist interessant, sie bedürfte jedoch hinsichtlich des Maßstabs einer Überarbeitung. Der vorgeschlagene Abbruch des Hauses an der Kirche 3 und des Hauses Dr. Bremer ist bedauerlich und unbegründet.

3) Realisierbarkeit

Die Abbruchquote beträgt 37 %. Kritische Abbruchprojekte sind die Grundstücke Dr. Bremer, An der Kirche 3 und Schuhhaus Burchhardt. Die Relation zwischen Erschließungsaufwand und erreichter neuer Nutzfläche erscheint ungünstig.

Die Realisierbarkeit in Zeitstufen und Teilbereichen ist nur äußerst begrenzt möglich.

Empfehlung der Kommission für die Verwertung der vorgeschlagenen Planungsideen

Nach eingehender Prüfung der vier Gutachten kommt die Kommission zu dem einstimmigen Ergebnis, daß kein Gutachten ohne wesentliche Einschränkung als Bebauungsentwurf in Betracht kommen kann. Nach Wertung der Gesamtkonzeptionen und der positiven und negativen Einzellösungen kommt die Kommission zu folgender Empfehlung an die Gemeinde Gieboldehausen:

1. Erschließungssystem (vergleiche anliegende Skizze 1:2000)

Es wird ein Erschließungssystem mit folgendem Verlauf vorgeschlagen:

Knickgraben, Verbindung zur Fleckenstraße 59, Fleckenstraße, Amtsstraße, Marktstraße bis Knotenpunkt Ruhmestraße, Ohlenroderstraße, Neue Planstraße von Nord nach Süd parallel zur Marktstraße verlaufend bis Knotenpunkt Anschluß Dechant Rexhausen-Straße von dort in westlicher Richtung parallel zur Marktstraße bis Knotenpunkt Obertorstraße, Obertorstraße nach Norden, zügige Einführung zur Hoheleuchte, Hoheleuchte, Hahlestraße bis Knotenpunkt Knickgraben.

Die angeführten Knotenpunkte entsprechen den Verkehrsrichtungen Göttingen - Northeim, Herzberg, Schulzentrum Gieboldehausen und Neubaubereich sowie Duderstadt.

Die genannte Planstraße soll der Entlastung der Marktstraße dienen und mit beiderseitiger Parkspur ausgebildet werden. Größere Parkplätze sollten vorgesehen werden im Bereich nördlich der Hoheleuchte sowie zwischen Kirche und Gutshof. Die empfohlenen Fußgängerverbindungen sind aus der Kartenanlage ersichtlich.

2. Ordnung der Neubebauung

a) Öffentlicher Bereich

Als Rathausstandort wird der Bauplatz westlich der Kirche als optimal angesehen. Der Konzentration der öffentlichen Bauten im Kirchbergbereich wird gegenüber anderen Möglichkeiten unbedingt der Vorzug gegeben.

b) Wohnbaubereich

Eine Wohnbebauung der nicht mehr funktionsgerechten Blockinnenräume wird als beste Lösung der notwendigen Entwicklung angesehen. Weder eingeschossige Gartenhofhäuser noch schematische Zeilenbauten entsprechen dem Charakter des Fleckens Gieboldehausen. Vorgeschlagen wird eine zwei- bis dreigeschossige Zeilenbebauung in bewegter Linienführung von maßstabsgerechter urbaner Erscheinung.

Gieboldehausen, den 9.10.1969

gez. Mänz

gez. Thöne

gez. Köster

gez. Dornieden

gez. Golm

gez. Döring

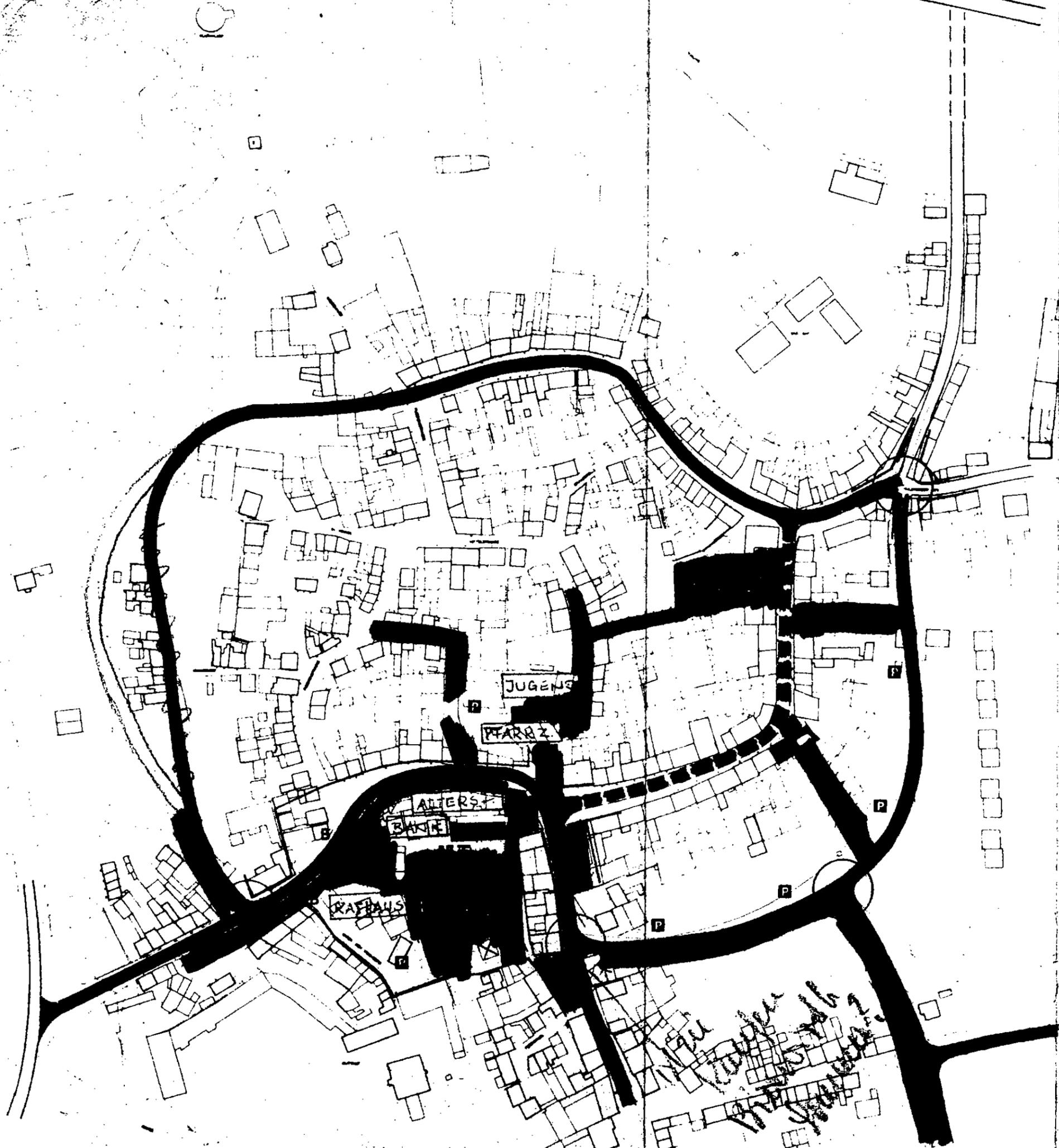
GIEBOLDCHAUSEN

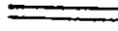
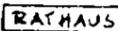
Studien- und Modellvorhaben des Bundes
u. des Landes zur Erneuerung des Dorfes

PLANUNGSGRUNDLAGEN
Empfehlungen der Bewertungskommission
an den Rat der Gemeinde

(Gartenanlage)

Maßstab: ca. 1 : 1000



-  Dorfmitte
-  Dorfverbindungsring
-  Fußgänger- und Radweg
-  Erhaltenswerte Gebäude
-  Rathaus
-  Parkplätze
-  Altkirchengrund
-  Entlastete Verkaufsstraße
-  Bushaltestellen
-  Hauptverkehrsknoten

Gieboldchhausen, den 9. 10. 1969
gez. Köster

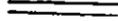
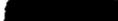
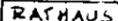
11.10.1969

Stations- und Modellvorhaben der Bundes-
u. des Landes zur Erneuerung des Dorfes

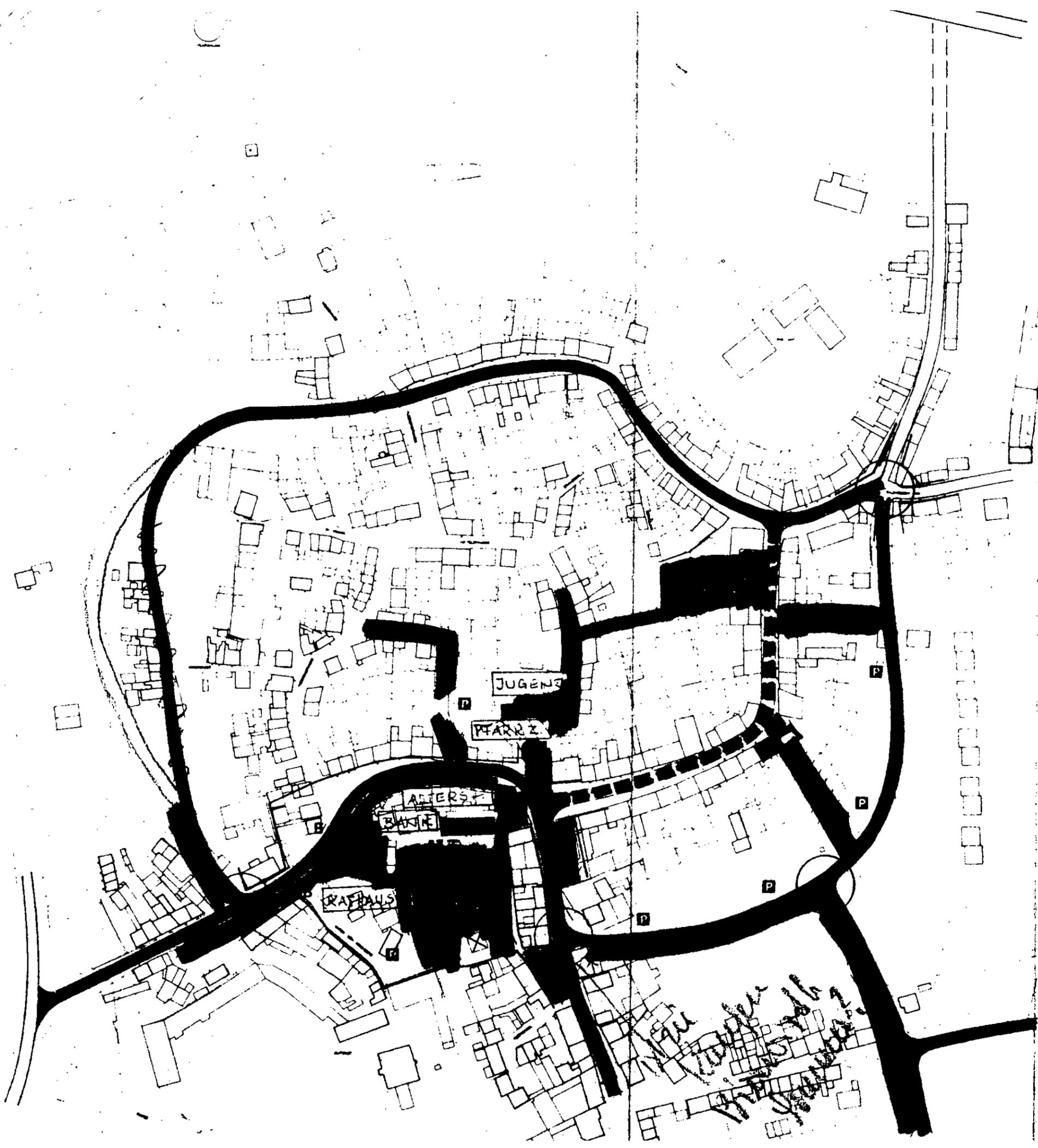
1. PLAN
Empfehlungen der Bewertungskommission
an den Rat der Gemeinde

Fortsetzung

Maßstab ca. 1 : 500

-  Hauptstraße
-  gut erhaltene Straße
-  Fußgänger- und Radweg
-  erhaltenswerte Straße
-  Rathaus
-  Parkplätze
-  Platzbereiche
-  entlastete Verkehrsstraße
-  Bushaltestellen
-  Hauptverkehrsnoten

Gieboldhausen, den 9. 10. 1969
gez. Köster



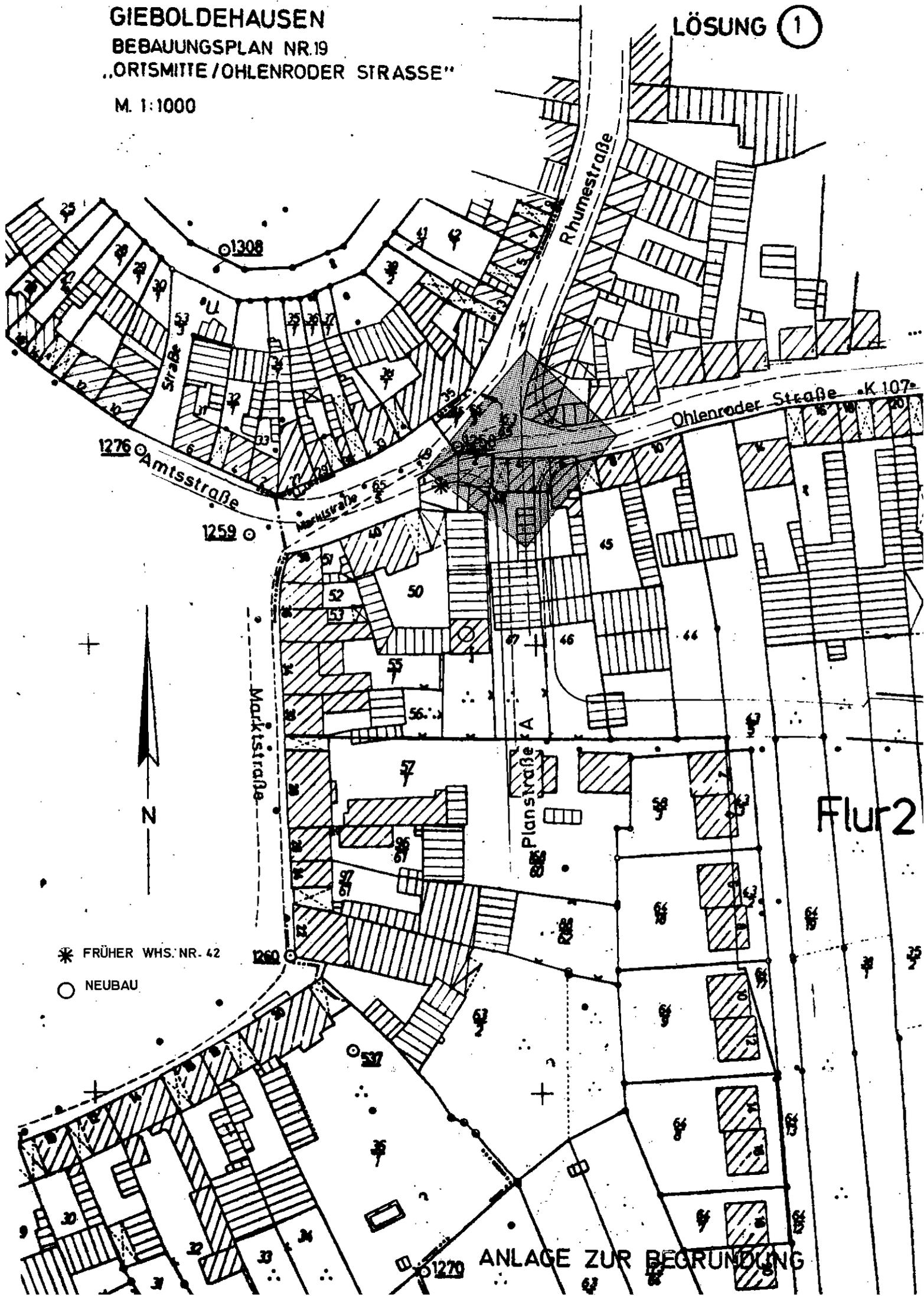
GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.19

„ORISMITE/OHLENRODER STRASSE“

M. 1:1000

LÖSUNG ①



* FRÜHER WHS. NR. 42

○ NEUBAU

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Flur 2

GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.19
„ORTSMITTE / OHLENRODER STRASSE“

M. 1:1000

LÖSUNG ②



GIEBOLDEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.19

„ORTSMITTE / OHLENRODER STRASSE“

M. 1:1000

LÖSUNG ③

