

28.2.74 170

Gemeinde Achum - Uppen
Landkreis Hildesheim-Marienburg
Regierungsbezirk Hildesheim

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1 "Lindenkamp"

I. Allgemeine Begründung

Die Erschließung der Fläche "Lindenkamp" am südwestlichen Ortsrand ist bedingt durch den dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken, einem neuen Friedhofsgelände und Flächen für die in der Schulplanung des Landkreises vorgesehene Grundschule.

1. Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde hat sich - neben der Inanspruchnahme einiger Baulücken im Altdorf - vorrangig in einem geschlossenen Neubaugebiet in der südlichen Ortslage vollzogen. Die hier erschlossenen Baugrundstücke sind fast vollständig bebaut. Für die zahlreichen Wohnbauinteressenten aus dem Ort steht seit geraumer Zeit kein Bauland zur Verfügung.

Eine aus ortsplanerischer Sicht bevorzugt geeignete Ausweitung des Neubaugebietes nach Osten ist durch die derzeitige Nutzungsstruktur und die Eigentumsverhältnisse in absehbarer Zeit nicht möglich, während eine Siedlungserweiterung nach Westen umgehend durchgeführt werden kann.

2. Der Friedhof an der Kirche ist in seiner Aufnahmefähigkeit erschöpft und nicht erweiterungsfähig. Die Kirchengemeinde beabsichtigt, ein neues Friedhofsgelände zu erschließen und mit einer eigenen Kapelle auszustatten.
3. Die vorhandenen Schulgebäude und -freiflächen werden den künftigen Anforderungen nicht gerecht und sind bautechnisch sowie standortmäßig nicht ausbaufähig.

Da die als Schulstandort bevorzugt geeigneten Flächen östlich des Neubaugebietes aus den genannten Gründen nicht zur Verfügung stehen, werden - in Abstimmung mit der Stadt Hildesheim - für die Grundschule und die Turnhalle im Bebauungsplan geeignete Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

4. Da die Erarbeitung und Abstimmung der allgemeinen Planungsabsichten für die nach dem "Entwurf des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Hildesheim/Alfeld" neu zu bildenden Gemeinden noch aussteht, geht die Gemeinde Achum-Uppen zur Erfüllung der aufgezeigten kommunalen Aufgaben von folgenden Annahmen aus:

a. Bevölkerungsentwicklung (1.127 Einwohner am 31.12.1972)

Zunahme bis 1985 um rd. 110 Einwohner;

Bei 2,5 Einwohner je Wohnungseinheit werden bis ca. 1985 rd. 44 Wohnungseinheiten (WE) erforderlich.

b. Veränderung der Wohnparteien.

Für die 1970 in 379 Privathaushalten lebende Wohnbevölkerung (1.146 Einw.) werden durch die langfristig erwartete Verringerung von 3,0 Einw./WE auf 2,5 Einw./WE bis ca. 1985 zusätzlich rd. 48 WE erforderlich.

c. Sanierungsmaßnahmen.

Unter der Annahme, daß nach dem Baualter (vor 1900) und der mangelhaften Ausstattung (ohne Bad/WC) ca. 56 Altwohnungen langfristig zu ersetzen sind und hiervon 50 % in Neubaugebieten erstellt werden, ist bis 1985 mit einem weiteren Bedarf von 18 WE zu rechnen.

Der angenommene Gesamtbedarf bis ca. 1985 umfaßt rd. 110 neue Wohnungen; das entspricht bei 2,5 Einwohnern/WE und i.D. 250 qm/Einw. einer erforderlichen Bruttowohnbaufläche von rd. 7,0 ha.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen können entsprechend der vorgesehenen Erschließungsstruktur in Abschnitten in Anspruch genommen werden. In der 1. Ausbaustufe werden die geplante Turnhalle und die an Planstraße A (Nord) u. Planstr. D u. E angrenzenden Wohnbauflächen erschlossen.

11. Besondere Merkmale

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet am "Kirschweg" an und wird mit diesem durch zwei geplante Fußwege verbunden.

Da die vorhandene Bebauung am "Kirschweg" keine geeigneten Baublöcke für eine Straßenverbindung aufweist und das Plangebiet nur mit einem Anschluß (Planstraße A) über den "Lindenkamp" mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden werden kann, sollen die geplanten Wege B und C als zweite Zufahrt für Notfälle befahrbar ausgebaut werden.

Das Erschließungssystem enthält die Voraussetzungen für eine im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklung gegebenenfalls erforderliche Erweiterung des Baugebietes nach Westen.

Die für den Gemeinbedarf "Grundschule" und "Turnhalle" im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesenen Baugrundstücke werden über die Planstraße A erschlossen und sind aus der Ortslage über den geplanten Weg B fußläufig zu erreichen.

Für beide Gemeinbedarfseinrichtungen wird westlich der Planstraße A eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Für das Baugrundstück der Grundschule wird die westliche Baugrenze durch den von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen der vorhandenen Elt-Freileitung bestimmt.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für Bauprogramme mit 2-geschossiger Bebauung werden für die Flächen südlich des Straßenzuges Pl.Str. D u.E (Nord) und für das Eckgrundstück "Kirschweg"/"Lindenweg" 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Das Eckgrundstück ist vorwiegend als Standort für örtliche Versorgungseinrichtungen geeignet.

Die einzelnen Bauvorhaben südlich Pl.Str. D u.E (Nord) sind im Sinne einer städtebaulichen Gliederung des Baugebietes in ihrer Anordnung und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Für die bereits bebauten Grundstücke am "Kirschweg" werden ebenfalls 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die übrigen Wohnbauflächen sind für eine 1-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen vorgesehen, deren Anordnung und Grundstücksdimensionierung - unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen und der erforderlichen Grenzabstände - weitgehend frei gewählt werden können.

Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) wird parallel zur Straßenbegrenzungslinie, in Teilbereichen wahlweise parallel oder senkrecht zur Bezugslinie vorgeschrieben.

Der im südlichen Plangebiet vorgesehene Friedhof wird an der B G durch Grünflächen ergänzt, die entsprechend den Anforderungen der Vornorm DIN 18005 zu gestalten und zu bepflanzen sind.

Das Friedhofsgelände wird über die Stichstraße A 1 mit Wendeplatz und angrenzenden Parkflächen erschlossen.

Bei einer ersten Erschließungsstufe des Plangebietes mit dem Straßenzug Planstraße A (Nord)Plstr. E kann der Friedhof bis zum Gesamtausbau des Straßennetzes auch provisorisch über den Weg E erreicht werden.

Die Anordnung der geplanten Friedhofskapelle ist entsprechend auf beide Zuwegungen auszurichten.

Über den am Ostrand des Friedhofes ausgewiesenen Weg F soll langfristig eine weitere Fußgängerverbindung zum "Kirschweg" geschaffen werden.

Der am Weg B geplante Kinderspielplatz und die Außenanlagen des angrenzenden Baugrundstückes für die Turnhalle sollen in der Nutzung und Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.

Bei einer zulässigen Bruttogeschoßfläche von insgesamt ca. 50.000 qm sind ca. 400 qm Spielplatzfläche erforderlich (laut Nds. Gesetz über Spielplätze vom 8.5.1973. Die ausgewiesene Fläche von rd. 650 qm umfaßt rd. 4,5 % der in den Wohnbauflächen des Plangebietes zulässigen Geschoßfläche und ist auch auf Teile der östlich angrenzenden Wohngebiete ausgerichtet.

Der östliche, 3 m breite Teil des Weges C zwischen Neubaugebiet und "Kirschweg" liegt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Grundstücksnutzungen zwischen den Parzellen 189/25 und 190/25, von denen jeweils ein 1,5 m breiter Streifen als Verkehrsfläche abzutrennen ist.

Diese Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Das Befahren ist nur in Notfällen zulässig.

Auf dem Gelände des Kinderspielplatzes wird die Fläche für eine erforderliche Trafo-Station ausgewiesen. (Niedrigstation: b = 2,73 m; l = 3,32 m; h = 1,0 m über Erde).

XIX. Städtebauliche Werte

a. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 8,35 ha
davon sind

9.500 qm Friedhofsgelände

8.100 qm Grünfläche (Parkanlage) als Lärmschutzzone zur B 6

b. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach

35.900 qm

c. Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege, Parkflächen.

		Quer- schnitt (m)	Länge (m)	Zusatz- flächen (qm)	Gesamt- fläche (qm)
geplant:					
Planstraße A	10	325	905	4.155	
A 1	17/13,5	48/59	-	1.000	
Weg	B	4/5/3	58/39/48	25	595
Weg	C	5,5	49	-	270
Plan- straße	D	7,5	273	15	2.085
Plan- straße	E	7,5	120	370	1.270
Weg	F	3	120	15	375
					rd. 10.350 qm

2. Grünflächen

Kinderspielplatz (einschl. Trafo-Station)

rd. 950 qm

Parkanlage westl. Wohnbauflächen

rd. 2.700 "

insgesamt

rd. 14.000 qm

21 % des Bruttobaugebietes

17 % des Plangebietes

d. Das Nettobaugebiet beträgt mithin

rd. 51.900 qm

davon sind: bereits bebaut rd. 6.800 qm

Baugrundstücke für
d. Gemeinbedarf:

Grundschule 16.400 qm

Turnhalle 3.100 qm

Für Wohnbebauung zur Verfügung
stehende Flächen:

rd. 25.000 qm

c. Besiedlungsdichte

vorhanden sind 7 Einfamilien-Häuser mit 7 WE

2 Zweifamilien-Häuser mit 4 WE

geplant sind 27 Einfamilien-Häuser mit 27 WE

7 Ein- od. Zweifam.-
Häuser mit max. 14 WE

1 Mehrfamilien-Haus mit 3 WE

vorhanden 11 WE

geplant max. 44 WE

55 WE x 2,5 = 138 Personen

Besiedlungsdichte: 52 Personen je ha Nettowohnbauland

IV. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet ist über den im Norden angrenzenden "Lindenweg" (Kreuzstraße Nr. 3) mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden. Für eine zusätzliche Straßenanbindung an den östlich des Plangebietes verlaufenden "Kirchweg" sind keine geeigneten Baulücken vorhanden. Zur Verknüpfung des Plangebietes mit dem vorhandenen Siedlungsgebiet werden 2 Fußgängerverbindungen (Weg B und Weg C) ausgewiesen, die für Notfälle befahrbar ausgebaut werden. Die Planstraße A dient als Haupteerschließungsstraße für die ausgewiesenen Bau- und Friedhofsflächen; sie ist bei Bedarf in späteren Ausbaustufen nach Westen erweiterungsfähig.

Die Fußgängerverbindungen Weg B und C sind in Teilbereichen gleichzeitig Zufahrt für ein bzw. zwei Wohngrundstücke.

Die von der Planstraße A abzweigenden Planstraßen D und E schließen am Wendeplatz der Planstraße A bzw. indirekt über die Parkflächen am Friedhof und die Stichstraße A 1 wieder an die Wohnsammelstraße an; ihr Ausbau ist auf die Benutzung durch Müllfahrzeuge einzurichten.

Die Kreisstraße Nr. 6 ("Lindenweg") bleibt anbaufrei.

Stellplätze und Garagen sind entsprechend dem Maße der baulichen Nutzung auf den einzelnen Grundstücken einzurichten.

Für die Grundschule und die Turnhalle wird eine Fläche für 28 Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Öffentliche Parkflächen sind ausgewiesen:

Planstraße	A	Längsparkstreifen	10 Parkstände
		Diagonalaufstellung	5 Parkstände
Planstraße	A 1	Senkrechtaufstellung	29 Parkstände
insgesamt			44 Parkstände

V. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluß der Baugrundstücke des Plangebietes an das Leitungsnetz der örtlichen Wasserversorgungsanlage ist technisch und mengenmäßig gewährleistet.

Das Plangebiet kann über das örtliche Kanalleitungsnetz entwässert werden.

VI. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet sind folgende Erschließungsflächen zu erwerben:

(a)	Straßenflächen	Planstraße A/A 1	5.755 qm
		Planstraße D u. E	3.355 qm
		Wege B, C u. F	1.240 qm
(b)	Öffentliche Grünflächen		3.650 qm
insgesamt:			14.000 qm

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 12 DM/qm ergeben sich Flächenerwerbskosten von rd. 170.000 DM.

Für den Ausbau von ca. 10.350 qm öffentliche Verkehrsfläche mit Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich bei einem Durchschnittssatz von 40 DM/qm Ausbaukosten von rd. 415.000 DM.

Für die Anlage und Bepflanzung des Kinderspielplatzes und der Grünanlagen westlich der Wohnbebauung werden Kosten von rd. 15.000 DM angenommen.

Insgesamt ergibt sich ein Erschließungsaufwand von rd. 600.000 DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG (§ 128 und § 129) trägt die Gemeinde 10 % des Erschließungsaufwands.

VIII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Grundstücke an der Westseite der Straße "Kirschweg" sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden, um gem. §§ 45 ff, 80 ff BBauG die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung der beiden Fußwegverbindungen zu schaffen.

Weitere Bodenordnungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Achtum-Uppen, den 28. II 1974



Jos. Rayen
Gemeindedirektor

Rechtsverbindlich: 14.02.74 o. 08.02.74