

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3
der Gemeinde Bavenstedt für das Gelände nördlich
der K 26 zwischen K 25 und den Wegen Parzelle 71/42
und 82/51 der Flur 3.

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Einwohner: 1966 = 831 Einwohner

Handwerk und Gewerbe: Industriebetriebe 2

Gewerbebetriebe 35

Handwerksbetriebe 9

Landwirtschaft: 3 Betriebe bearbeiten eine Nutzfläche von 5 - 10 ha

2 Betriebe bearbeiten eine Nutzfläche von 10 - 20 ha

4 Betriebe bearbeiten eine Nutzfläche von 20 - 50 ha

1 Betrieb bearbeitet eine Nutzfläche von über 50 ha

Verkehrslage:

Die Gemeinde hat eine außerordentlich günstige Verkehrslage. Von der Autobahnabfahrt Drispstedt kann die Gemeinde über Drispstedt und die K 25 und von der Abfahrt Hildesheim über die Bavenstedter Straße und die K 27 erreicht werden.

Die Gemeinde hat die Absicht, ihr inneres Verkehrsnetz auszubauen. In Verlängerung der K 27 soll eine Straße mit Umgehungscharakter, teilweise auf der Trasse der stillgelegten Peiner Kreiseisenbahn, südlich und östlich der Gemeinde geführt werden.

Die Gleisanlagen der ehemaligen Peiner Kreiseisenbahn führen bis Bavenstedt und stehen jetzt für den Gütertransport zur Verfügung.

Von der Gemeinde führen je eine Buslinie nach Hildesheim und nach Hohenhameln.

Entwicklung der Gemeinde:

Die Gemeinde Bavenstedt hat erklärt, daß sie sich mit den umliegenden Gemeinden zu einer Samtgemeinde mit dem Mittelpunkt in Borsum zusammenschließen will. Bavenstedt ist dem Schulzweckverband der Mittelpunktschule Borsum angeschlossen.

Neben dem bereits im Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesenen Gewerbegebiet hat die Gemeinde Bavenstedt in ihrem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 im Süden der Gemeinde weitere Gewerbeflächen von ca. 10 ha ausgewiesen. Es ist auch damit zu rechnen, daß in absehbarer Zeit die gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 erweitert werden, da die dort angesiedelte Firma Diessel auf ein Erweiterungsgelände drängt, und die Industrie- und Handelskammer als Träger öffentlicher Belange eine Ausweitung dringend empfohlen hat.

1.2 Notwendigkeit der Baulanderschließung

Die Gemeinde Bavenstedt bemüht sich seit 1959 vergeblich, ausreichendes Baugelände für die Bewerber, die in Bavenstedt wohnen oder aus Bavenstedt stammen, auszuweisen.

Die Gemeinde hat ihre ursprüngliche Planung, die ein Wohngebiet zwischen Dorfgebiet und Autobahn vorsah, aufgegeben, da diese Flächen in der Lärmzone der Autobahn liegen. Für die zahlreichen Bauinteressenten der früheren Planung sind im Norden des Dorfgebietes neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist berücksichtigt, daß durch die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft in der Gemeinde der Bedarf an Wohnbaugrundstücken erheblich ansteigen wird. Allein von den drei neu errichteten Betrieben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 werden in absehbarer Zeit ca. 300 Arbeitskräfte beschäftigt werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4, der sehr schnell realisiert werden muß, werden durch die Erweiterung der Firma Brunotte und die Ansiedlung von 2 weiteren Betrieben in der nächsten Zeit mindestens weitere 300 Arbeitskräfte beschäftigt werden.

Die Gemeinde Bavenstedt hat beschlossen, auf den im Norden des Dorfgebietes ausgewiesenen Flächen Grundstücke für privaten Einfamilienhausbau auszuweisen. Dieser Beschluß ist gerechtfertigt, da in den im Landesplanerischen Rahmenprogramm angeführten Orten Ochtersum und Himmelsthür das Land sich überwiegend in den Händen der Siedlungsgesellschaften befindet, die vor allem Mietwohnungen errichten.

Die Größe des Gebietes ist durch folgende Überlegungen bestimmt worden:

Zur Zeit vorhandene Bewerber: 60

Erforderliche Mindestgrundstücksgröße
für ein Einfamilienhaus incl. öffentlicher
Flächen: ca. 700 m²

Daraus resultierender Flächenbedarf: ca. 4,2 ha

Wenn man annimmt, daß nur 20% der allein im Bebauungsplan Nr. 2 Beschäftigten sich mit ihren Familien in Bavenstedt ein Haus errichten wollen, dann ergibt sich hieraus ein Flächenbedarf von ca. 4 ha. Demnach besteht ein Flächenbedarf von ca. 8,2 ha für die unmittelbare Zukunft, ohne die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Süden der Gemeinde zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen dürfen die kleinparzellierten Flächen nördlich der K 25 und südlich der Wegparzelle 77/43 nicht berücksichtigt werden, da es sich hier einmal um Bauerngärten handelt, die in absehbarer Zeit noch gärtnerisch genutzt werden und zum anderen um Grünflächen und Flächen für Schule und Kirche. In absehbarer Zeit steht also nur die Fläche nördlich der Wegparzelle 77/43 zur Verfügung mit einer Größe von ca. 7,9 ha.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfaßt die Parzellen:

75/8, 14, 15/1, 23, 24, 17/43, 9/1, 9/2, 10, 11/2, 11/3, 13/1, 13/2, 13/3, 16/1, 16/2, 16/3, 17/1, 113/19, 21/4, 21/3, 21/1, 25/1, 25/2, 26/1, 30/1 u.a., 71/42, 82/51, 512/133 u.a. der Flur 3.

Der Geltungsbereich wird begrenzt von der von Osten nach Westen verlaufenden K 26, der von Norden nach Süden verlaufenden K 25, sowie einem von Osten nach Westen und einem von Norden nach Süden verlaufenden Weg.

Der Bebauungsplan umfaßt die bestehende Kirche und die Schule des Dorfes, sowie die an dieses Dorfzentrum angrenzenden Haus- und Gartenparzellen.

1.4 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes:

Die Gemeinde Bavenstedt hat die Absicht, ihr Wohnbaugelände nach Norden außerhalb der Lärmzone der Autobahn zu entwickeln. Bei der Erschließung des neuen Wohnbaugeländes ist die Gemeinde davon ausgegangen, daß der Zusammenhang mit dem bestehenden Dorf gewahrt bleiben muß. Schule und Kirche bilden bereits ein Zentrum der Gemeinde. Die neue Bebauung ist auf dieses Zentrum ausgerichtet. Die Verbindung zwischen Zentrum und Neubaugebiet soll durch den parkartig angelegten Friedhof mit seiner Erweiterung und parkartig gestalteten Grünflächen mit Fußgängerwegen hergestellt werden.

Es gibt keine landschaftlichen Bindungen, die die äußere Begrenzung des neuen Wohnbaugeländes bestimmen. Die neue Bebauung kann sich also allein nach ihren inneren Gesetzmäßigkeiten entwickeln, die bestimmt sind durch die Beziehung zum Zentrum und die Bildung von überschaubaren Wohngemeinschaften.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Gemeinde Bavenstedt hat ihren ausdrücklichen Willen bekundet, die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 abschnittsweise, dem jeweiligen Bedarf entsprechend, zu bebauen. Die Bebauung soll in städtebaulicher Ordnung und guter architektonischer Form durchgeführt werden. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde das Gelände von den Eigentümern erwerben und es dann den Bauwilligen wieder verkaufen mit der besonderen Auflage, den städtebaulichen Aufbauplan als bindend anzuerkennen. Das vorgesehene Verfahren soll gewährleisten, daß jeder Bauinteressent das für seine Zwecke optimal geeignete Grundstück erhält. Auch unangemessene Preissteigerungen werden durch dieses Verfahren verhindert.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Verkehr:

Straßen:

Von Wohnsammelstraßen zweigen Stichstraßen ab, die in Wendepunkten enden. Diese Stichstraßen erhalten durch die gleichmäßige Gestaltung des Straßenbelages (Verbundpflaster, Backstein o.ä.)

den Charakter von Wohnstraßen. Wendeplätze sollen den Charakter von Wohnplätzen erhalten. Durch dieses System soll vermieden werden, daß die engeren Wohnbereiche durch schnell fahrenden Fahrzeugverkehr gestört und gefährdet werden.

Fußwege:

Ein System von Fußwegen durchzieht das Baugebiet und stellt die Verbindung zwischen den um die Stichstraßen gruppierten Wohneinheiten her. Die Wohnwege binden das gegliederte Siedlungsgebiet zusammen und schließen es an das Zentrum des bestehenden Ortes an.

Garagen:

Bei den Einzel- und Kettenhäusern sind die Garagen direkt am Haus angeordnet. Die Garagen sollen in den Baukörper einbezogen werden. Für die Reihenhäuser und Gartenhofhäuser sind die Garagen in Garagenzeilen oder Garagenhöfen konzentriert angeordnet.

3.2. Bebauung

Die Bebauung gruppiert sich in eingeschossigen Einzelhäusern in Winkelform und in zweigeschossigen Reihen- oder Kettenhäusern um die Stichstraßen, so daß eine überschaubare Nachbarschaft entsteht. Zwischen den einzelnen Nachbarschaften erstrecken sich zusammenhängende und überschaubare Grünräume, die durch die Gärten gebildet werden. Die Bebauung schließt im Norden mit einer Gartenhofbebauung mauerartig gegen die weite undifferenzierte Landschaft ab.

Die Einzelbauten folgen Typen, die den Bedürfnissen der Bauinteressenten entsprechend entwickelt sind und Bestandteil des Aufbauplanes werden sollen.

4. Städtebauliche Werte

4.1. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 11.4700 ha

Das Bruttobaugebiet beträgt ca. 11.4700 ha

4.2. Erschließungsflächen

1. Straßen:

vorhanden 4.470 m²

geplant 9.830 m²

2. Wege:

geplant 3.161 m²

Übertrag: 17.461 m²

Übertrag:	17.461 m ²	
3. Parkplatzflächen	1.000 m ²	
4. Kinderspielplatz	<u>576 m²</u>	
insgesamt	19.037 m ²	
% des Bruttobaugebietes		16,6 %

4.3. Das Nettobauland beträgt 9.5450 ha

davon entfallen auf:

Friedhof	2.700 m ²
Park	5.480 m ²
Schule	4.000 m ²
Kirche	1.235 m ²
Kindergarten	2.358 m ²

davon sind bereits bebaut 10.684 m²

Für die Bebauung zur Verfügung
stehendes Bauland ca. 7.6586 ha

4.4. Besiedlungsdichte

vorhanden sind Einfamilienhäuser mit	20 WE
geplant sind Einfamilienhäuser mit	200 WE
zusammen:	220 WE

zukünftige Einwohnerzahl $220 \times 3,5 =$ 770 Personen

Besiedlungsdichte 81 E/ha

4.5. Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich im Bereich der

eingeschossigen Bebauung	15973 m ² Geschoßfläche
Gartenhofbebauung	7671 m ² Geschoßfläche
zweigeschossige Bebauung	35917 m ² Geschoßfläche

Die nutzbare Geschoßflächenzahl wird deshalb wie folgt
errechnet:

im eingeschossigen Bereich	0,5 GFZ
im Gartenhofbereich	0,6 GFZ
im zweigeschossigen Bereich	0,8 GFZ

5. Kosten für die Gemeinde

5.1. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen: Straßen, Wege, Parkplätze, Kinderspielplatz	240.355 DM
5.2. Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen: Straßen, Wege, Parkplätze, Kinderspielplatz	585.375 DM
5.3. Wert der von der Gemeinde bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung: Vorhandene Straßen und Straßenflächen	270.840 DM
5.4. Kostenverteilung:	
Gesamtkosten	1.096.570 DM
Gemeindeanteil	270.840 DM
Erschließungsbeiträge	825.730 DM

Bavenstedt, den 22.12.1969

CCCCC
Gemeindedirektor

Aufgestellt:

ARCHITEKT BDA DIPL.-ING. DIETRICH KLOSE
ARCHITEKT DIPL.-ING. BRIGITTE KLOSE
32 HILDESHEIM, KALENBERGER GRABEN 17, TELEFON (05121) 57856

Rechnungsverbindlich: 05.09.74