

Stadt Hildesheim
- Planungsamt -

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes ^{BA} Nr. 173
der Stadt Hildesheim im Ortsteil Bavenstedt
für das Plangebiet zwischen der Hönnersumer
Straße und dem Osterfeld nördlich der Baven-
stedter Hauptstraße bis zu einer Tiefe von ca.
110 m über die Straße Backhausfeld hinaus

1. Allgemeines

Lage des Gebietes und bisherige Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Bavenstedt und bildet gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan-entwurf eine Ortsabrundung. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden und Osten des Geltungsbe-reiches schließt die bestehende Ortslage mit dörflicher Misch-bebauung an.

Der überwiegende Teil des Bereiches ist bereits bebaut.

Rechtsgrundlage bildete der rechtsverbindliche Bebauungs-plan Nr. 3 der Gemeinde Bavenstedt vom 05.09.1974.

Für den Bereich westlich der Straße "Osterfeld" in ca.

50 m Tiefe zwischen der Hauptstraße und der Straße "Back-
hausfeld" hat der Rat der Stadt Hildesheim am 07.10.1974

die Aufstellung einer 2. Änderung beschlossen. Diese 2.

Änderung ist bisher nicht rechtsverbindlich geworden; da aber

der Bereich der 2. Änderung im Bereich der 3. Änderung ent-

halten ist, erübrigt sich die Fortführung der 2. Änderung.

In der Nord-Ostecke des Bebauungsplanes ist bisher eine

ca. 5.900 qm große Teilfläche noch landwirtschaftlich genutzt
worden. Diese Fläche hat die Stadt erwerben können, um dem

dringenden Bedarf an Eigenheimen für kinderreiche Familien,
die in unzureichendem Wohnraum wohnen, abzuhelpen. Für den Bau

dieser Familieneigenheime stehen Förderungsmittel vom Bund

zur Verfügung; um diese Mittel nicht verfallen zu lassen ist

es erforderlich, mit dem Wohnraumbau für kinderreiche Familien
schnellstmöglich zu beginnen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten überbau-
baren Flächen sind jedoch für dieses Programm nicht aus-
reichend, so daß im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Ver-
größerung der bebaubaren Flächen erfolgen soll. Im rechts-
verbindlichen Bebauungsplan sind Einzelhäuser, Doppelhäuser

und Hausgruppen festgesetzt. Eine städtebauliche Notwendigkeit für diese Differenzierung der Bauweise ist nicht gegeben, so daß allgemein die offene Bauweise festgesetzt werden soll. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, ebenso die Zahl der Vollgeschosse.

Spielplätze und ein Kindergarten sind in etwa 300 m Entfernung erreichbar, Grund- und weiterführende Schulen stehen im Ortsteil Drispensstedt zur Verfügung.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Mehrzahl der Grundstücke befinden sich in Privathand. Der Kindergarten und das Jugendheim sind in kirchlicher Trägerschaft. Die Friedhofsfläche gehört ebenfalls zur kath. Kirche.

Die ausgebauten Straßen, Wege und Plätze gehören der Stadt, ebenso die Fläche für die neu zu erstellende Stichstraße im Nord-Ostbereich.

Die Fläche für den Stichweg südlich der Straße "Backhausfeld" zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und zur Erschließung des Kinderspielplatzes ist im Privatbesitz. Für die Durchführung des Planes muß diese Fläche noch von der Stadt erworben werden. Dieser Stichweg ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Gemeinde Bavenstedt festgesetzt und wird auf die jetzigen Belange abgestimmt und in die 3. Änderung übernommen.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nur zu einem Teil durchgeführt worden. Insbesondere ergibt sich die Notwendigkeit für das Baugebiet einen Kinderspielplatz auszuweisen. Der ursprünglich geplante Kinderspielplatz wurde durch die Teilgenehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom Baugebiet abgeschnitten.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

1. Im Bereich nördlich der Straße "Backhausfeld" auf der Ostseite der Grundstücke Nr. 19-22 ist der bisher im Bebauungsplan festgesetzte, von Süden nach Norden vorgesehene Fußweg nicht durchgeführt und kann infolge der bestehenden Bebauung auch nicht mehr hergestellt werden; dadurch ist der in östliche Richtung geplante Fußweg zwischen den Grundstücken Nr. 18 und Nr. 19 nicht mehr erforderlich, weil das seinerzeit vorgesehene Fußwegnetz nicht konsequent durchgeführt werden kann.
2. Der ebenfalls in diesem Bereich festgesetzte Kindergarten ist aufzuheben, da der Kindergarten in dem bisher ausgewiesenen Schulgelände eingerichtet worden ist.
3. Nördlich der Bavenstedter Hauptstraße war im Bebauungsplan ~~Nr. BA~~ 173 eine Gemeinbedarfsfläche "Schule" festgesetzt worden. Inzwischen ist in dem Schulgebäude nach Schließung der Schule der Kindergarten und ein Jugendheim untergebracht.

hier ist der Bebauungsplan entsprechend berichtigt.

4. Da in dem Bebauungsplangebiet kein Kinderspielplatz festgesetzt, der Bedarf dafür aber vorhanden ist, soll auf dem ehemaligen Schulhofgelände der dringend notwendige Kinderspielplatz eingerichtet werden.
5. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die überbaubaren Flächen zu erweitern, da die bisher gültigen Festsetzungen die bauliche Nutzung der Grundstücke einschränken. Dies hat in der Vergangenheit zu Schwierigkeiten bei der Erteilung von Baugenehmigungen geführt.
6. Die Festsetzung "Parkanlage" ist zu Gunsten einer Erweiterungsmöglichkeit des Friedhofes geändert, um einen ausreichenden Flächenbedarf zu sichern.

1.4 Begründung und Erläuterung der Planung

Der Anteil "allgemeines Wohngebiet" wird gegenüber dem "reinen Wohngebietes" erhöht, weil im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Nutzung im Gebiet selbst und an der Peripherie die Ausweisung eines überwiegend reinen Wohngebietes nicht vertretbar ist.

In den Randgebieten, die durch Verkehrsstraßen bzw. angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Immissionen belastet werden können, wird der Planungsrichtpegel laut DIN 18005 von 55/40 dB(A) (Tag- und Nachtwert) für WA-Gebiete eingehalten.

Drei Quartiere im Zentrum des Geltungsbereiches bleiben, wie bereits rechtsverbindlich festgesetzt, als reines Wohngebiet bestehen, weil hierfür die Wohnruhe sichergestellt ist.

Die Fläche, auf der die vorhandene Kirche und das vorhandene Schulgebäude mit Nebengebäuden steht, wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

An diesen gemeindezentralen Ort ist noch ein Kinderspielplatz gemäß Nieders. Kinderspielplatzgesetz anzugliedern;
Nachweis: Zulässige Geschoßfläche in den Wohngebieten = 28.212 qm; erforderliche nutzbare Spielplatzfläche: $0,02 \times 28.212 = 564$ qm.
Geplante Größe etwa 1.300 qm Bruttofläche entspricht etwa 600 qm Nettofläche.

Eine Kreisfläche mit 300 m Radius um den Kinderspielplatz überdeckt den gesamten räumlichen Geltungsbereich. Der Kinderspielplatz ist somit von allen Wohngrundstücken auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar.

Nördlich der Kirche liegt der Friedhof. In den letzten Jahren ist wiederum nördlich daran anschließend eine Friedhofskapelle gebaut worden. Östlich angrenzend, setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Grünfläche als Parkanlage fest, diese Fläche sollte für die Friedhofserweiterung von einer Bebauung freigehalten werden. Der vorhandene Friedhof wird nunmehr um diese Fläche vergrößert.

Für PKW der Friedhofsbesucher sollen 10 Einstellplätze auf dem Friedhofserweiterungsgelände eingerichtet werden.

1.5 Sonstige Festsetzungen

Da die Wohnhäuser für das Kinderreichenprogramm teilweise als Reihenhäuser geplant sind, müssen die Garagen gesondert von den Wohnhäusern angeordnet werden. Diese Garagen sollen nördlich der neu anzulegenden Stichstraße festgesetzt werden.

Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ausschließlich durch Baugrenzen eingefasst, um den Bauherren individuelle Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Baukörper auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit werden an Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen Sichtfreihaltesdreiecke angeordnet. Die Schenkellänge der Sichtfreihaltesdreiecke richtet sich nach der jeweiligen Verkehrsbedeutung der Straßen.

1.6 Erschließungsanlagen, Herstellen der Straßen, Wege und Plätze und Grünanlagen

Das Erschließungskonzept wird in den Grundzügen unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Dazu gehören auch die zwei noch durchzuführenden Straßenneubaumaßnahmen. Die nach Süden zum Kinderspielplatz führende Stichstraße wird gegenüber der rechtsverbindlichen Festsetzung verkleinert, weil sie keine Erschließungsfunktion für Wohngrundstücke hat. Die zurückliegenden Häuser werden über Privatwege an die Hönnersummer Straße angeschlossen. Die im Nord-Ostbereich liegende Stichstraße wird zusätzlich mit 3,00 m breiten Fußwegen versehen, die der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dienen.

Die öffentlichen Parkplätze werden in Anzahl und in der Lage unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Gemäß Bebauungsplanentwurf stehen etwa 37 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Die Mindestversorgung gemäß RAST-E ist mit dieser Anzahl für ca. 185 Wohnungseinheiten sichergestellt.

2.0 Zahlenangaben, Kostenschätzung und Begründung der Dringlichkeit siehe Anlage 1 - 3.

3.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

3.1 Grenzregelung

Wenn eine Einigung von Grundstückseigentümern über einen Tausch von Teilen benachbarter Grundstücke zwecks Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung nicht erreicht wird, muß, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist, mit einer Grenzregelung gerechnet werden.

3.2 Umlegung

Mit Rücksicht auf die Neugestaltung der Grundstücke kann eine Umlegung erforderlich werden.

3.3 Enteignungen

Enteignungen können, um Flächen einer den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Nutzung zuzuführen, erforderlich werden.

Hildesheim, den 02.01.1980

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Dieser Begründung stimmte der Rat in seiner Sitzung am 21.01.1980 zu.

Hildesheim, den 09.06.1980

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung



Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan ^{8A}~~Nr.~~ 173, 3. Änderung
Bavenstedt Backhausfeld

2. Zahlenangaben

2.1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	<u>6,1</u>	ha
2.111	Nicht dem Baugebiet unmittelbar dienenden Flächen	<u>nicht vorhanden</u>	ha
2.12	Bruttobauland	<u>6,1</u>	ha
2.121	Flächen, die zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straße, Wege, Plätze	<u>1,0</u>	ha
	Öffentl. Parkplätze	<u>0,05</u>	ha
	Öffentl. Grünflächen	<u>---</u>	ha
	Kinderspielplätze	<u>0,01</u>	ha
	sonstige Flächen	<u>---</u>	ha
		<u>1,15</u>	ha
2.122	Flächen, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören		
	Straßen, Wege, Plätze	<u>-</u>	ha
	überörtl. Grünflächen	<u>0,5234</u>	ha
	Kleingärten	<u>-</u>	ha
	Sportflächen	<u>-</u>	ha
	Lärmschutzeinrichtungen	<u>-</u>	ha
	sonstige Flächen	<u>-</u>	ha
		<u>-</u>	ha
		<u>0,52</u>	ha
2.13	Nettobauland	<u>4,43</u>	ha
2.131	Davon Flächen für Gemeinbedarf	<u>0,38</u>	ha
2.132	Davon Flächen in den Baugebieten		
	WS	<u>---</u>	ha
	WR	<u>0,77</u>	ha
	WA	<u>3,35</u>	ha
	MI	<u>---</u>	ha
	MD	<u>---</u>	ha
	MK	<u>---</u>	ha
	GE	<u>---</u>	ha
	GE gegl.	<u>---</u>	ha
	GI	<u>---</u>	ha
	SO	<u>---</u>	ha
	SW	<u>---</u>	ha
		<u>4,12</u>	ha

BA 173, 3. Änderung Bavenstedt

2.2 Nutzung

- 2.21 a) mögliche Geschoßfläche
für Wohnnutzung
(Ø GFZ x Nettobauland) = 2,82 ha
- b) tatsächlich zu erwartende
Geschoßfläche
(0,5 GF) x Nettobauland) = 1,41 ha

- 2.22 a) mögliche Geschoßflächen
für gewerbliche Nutzung
(GFZ x Nettobauland) = -- ha
- b) zu erwartende Geschoß-
fläche für gewerbliche
Nutzung
(0,75 GFZ x Nettobauland) = -- ha

2.23 Anzahl der Einwohner

- 2.231 vorhanden 175 EW
- 2.232 zu erwarten 125 EW 300
zusammen =====

- 2.233 a) Einwohnerdichte brutto EW
Bruttobauland 49 EW
=====
- b) Einwohnerdichte netto EW
Nettobauland 66 EW
=====

2.24 Anzahl der Wohnungen

- 2.241 vorhanden 54 WE
- 2.242 geplant 21 WE
- zus.: 75 EW
=====

- 2.243 a) Wohnungsdichte brutto WE
Bruttobauland 12,3 ha br
- b) Wohnungsdichte netto WE EW
Nettobauland 16,5 ha n.

Begründung zum Bebauungsplan ^{BA}~~Nr.~~ 173, 3. Änderung Bavenstedt

Anlage 2

3. Kostenschätzungen:

3.1 Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören

3.11 Grunderwerb und Freilegung der Flächen 30.000,-- DM
(§ 127 BBauG)

3.12 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen
bereitgestellten Flächen --,-- DM

3.13 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park-
flächen einschließlich deren Entwässerung
und Beleuchtung 115.000,-- DM
(Einschließlich des Straßenbegleitgrüns)

3.14 Ausbau der Grünflächen DM

Kinderspielplätze 5.500,-- DM

Sonstige Grünflächen DM

3.15 Summe 3.11 bis 3.14 150.500,-- DM

3.16 Von der Stadt zu tragende Kosten 15.050,-- DM
=====

10 % lt. Erschließungsbeitragssatzung

3.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand
gehören --,-- DM

3.21 Grunderwerb und Freilegung der Flächen --,-- DM
(Kosten, die nicht unter 3.11 erscheinen)

3.22 Wert der von der Stadt aus ihrem Vermögen
bereitgestellten Flächen --,-- DM

3.23 Bau der Straßen, Wege, Plätze und Park-
flächen einschließlich deren Entwässerung
und Beleuchtung --,-- DM
(Kosten, die nicht unter 3.13 erscheinen)

3.24 Ausbau der Grünflächen

(Flächen, die nicht unter 3.14 aufgeführt sind)

3.25	Summe 3.21 bis 3.24	- , --	DM
3.26	Zuschüsse zu 3.21 bis 3.24	- , --	DM
	(gegebenenfalls Gesetz angeben)		
3.27	Kosten, die der Stadt aus 3.21 bis 3.24 verbleiben	- , --	DM
		=====	
3.3	Kanalbaukosten	150.000,--	DM
	Werden durch Beitrag und Gebühren kostendeckend erstattet		DM
3.4	Anlagen des Gemeinbedarfs		
	In städtischer Hand nicht vorhanden.		
3.5	Kosten, die der Stadt insgesamt voraussichtlich verbleiben (nur Punkt 3.16)	15 .050,--	DM
		=====	
3.6	Finanzierung		
3.61	Kosten gemäß Punkt 3.1		
	Sind in der mittelfristigen Investitionsplanung von 1978 - 1982 erfaßt. Diese ist Anlage des Haushaltsplanes 1978.		
3.62	Kosten gemäß Punkt 3.3		
	Sind in der mittelfristigen Investitionsplanung von 1978 - 1980 erfaßt. Diese ist Anlage des Haushaltsplanes 1978.		