

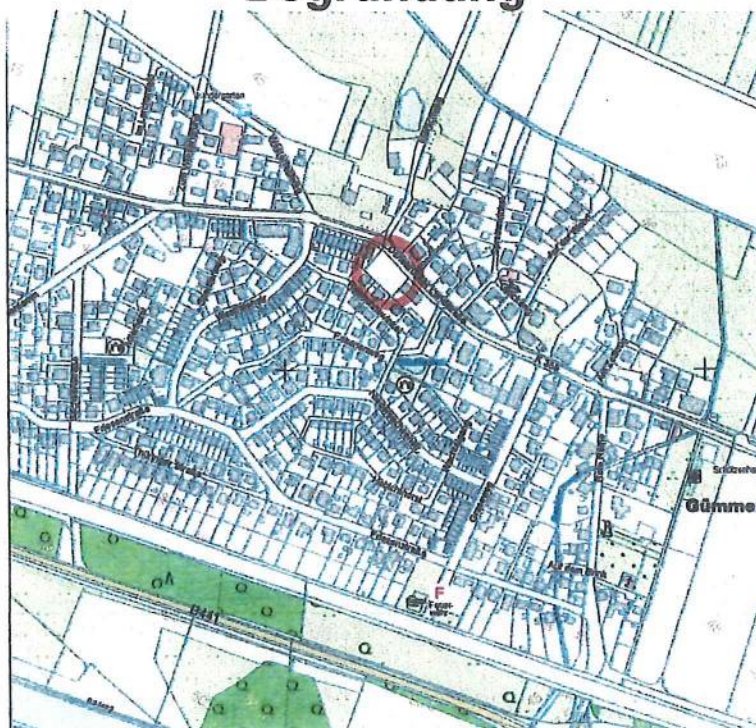


Stadt Seelze
Stadtteil Gümmer
Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 6 für den Stadtteil Gümmer
12. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung



Übersichtsplan o.M

ar g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
Hannover

Ursprünglich

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung des Bebauungsplans	
1. Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, Geltungsbereich	3
2. Anwendbarkeit des § 13 BauGB	5
3. Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Festsetzungen des Bebauungsplans	7
4.1 Art und Maß der Nutzung,	7
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3 Immissionsschutz	7
4.4 Sonstige Festsetzungen	9
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
6. Belange des Immissionsschutzes	9
7. Sonstige Hinweise zum Bebauungsplan	13
8. Belange von Natur und Landschaft	13
Durchführung des Bebauungsplans	14
Verfahrensvermerke zur Begründung	15
Anlage	
Schalltechnische Untersuchung	16

1.) Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, räumlicher Geltungsbereich

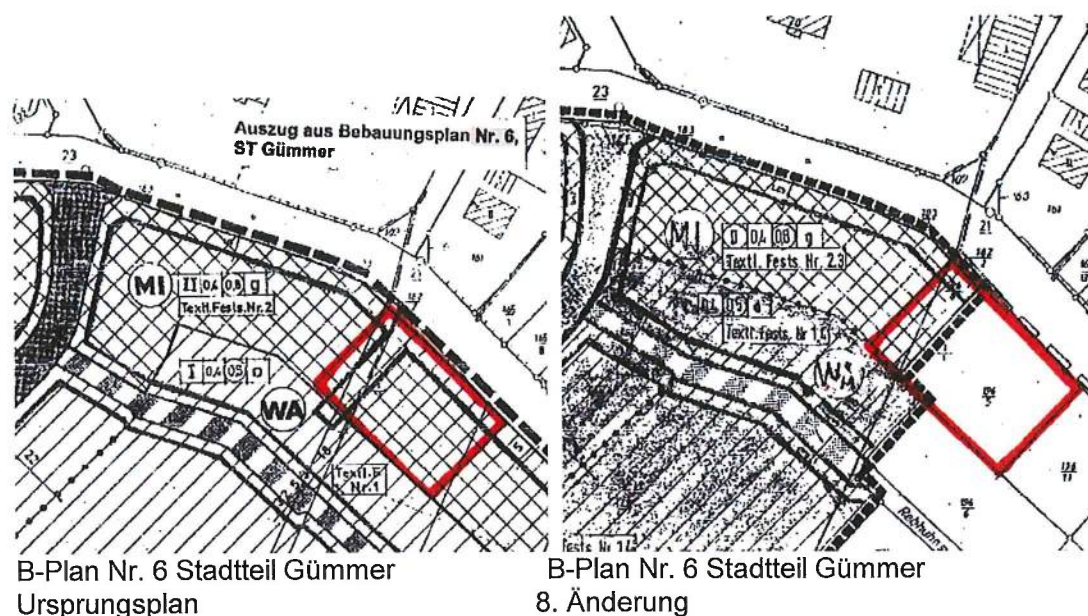
Der Stadtteil Gümmer der Stadt Seelze liegt in einer Entfernung von ca. 5 km westlich vom Stadtkern der Stadt Seelze und ist von diesem über die K 356 Osnabrücker Landstraße zu erreichen. Im Süden grenzt Gümmer an die Bahnlinie Dortmund – Hannover; mit S-Bahn ist der Hauptbahnhof in Hannover in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das Flurstück 196/15 am Südrand der Osnabrücker Landstraße. Es handelt sich um nahezu das letzte unbebaute Grundstück an dieser Straße, es stellt damit eine Baulücke dar.

Bauleitplanerisch bestehen für den Geltungsbereich dieser 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 für den Stadtteil Gümmer der Stadt Seelze die folgenden planungsrechtlichen Regelungen:

- Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 Stadtteil Gümmer von 1986 umfasst den Geltungsbereich dieser 12. Änderung und setzt ein Mischgebiet MI mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8, 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze und die geschlossene Bauweise fest. Der Plan enthält Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.
- Die 8. Änderung von 1990 überplant einen Teilbereich dieser 12. Änderung und übernimmt die Regelungen des Ursprungsplans, eine ursprünglich nicht überbaubare Teilfläche wird überbaubar. Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden nahezu gleichlautend übernommen.

Es gelten damit derzeit für diese 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 die Festsetzungen des Ursprungsplans und für eine westliche Teilfläche die Regelungen der 8. Änderung. Es gelten damit für den Geltungsbereich dieser 12. Änderung die Regelungen der Bau-Nutzungsverordnung für ein Mischgebiet.



— Geltungsbereich dieser 12. Änderung

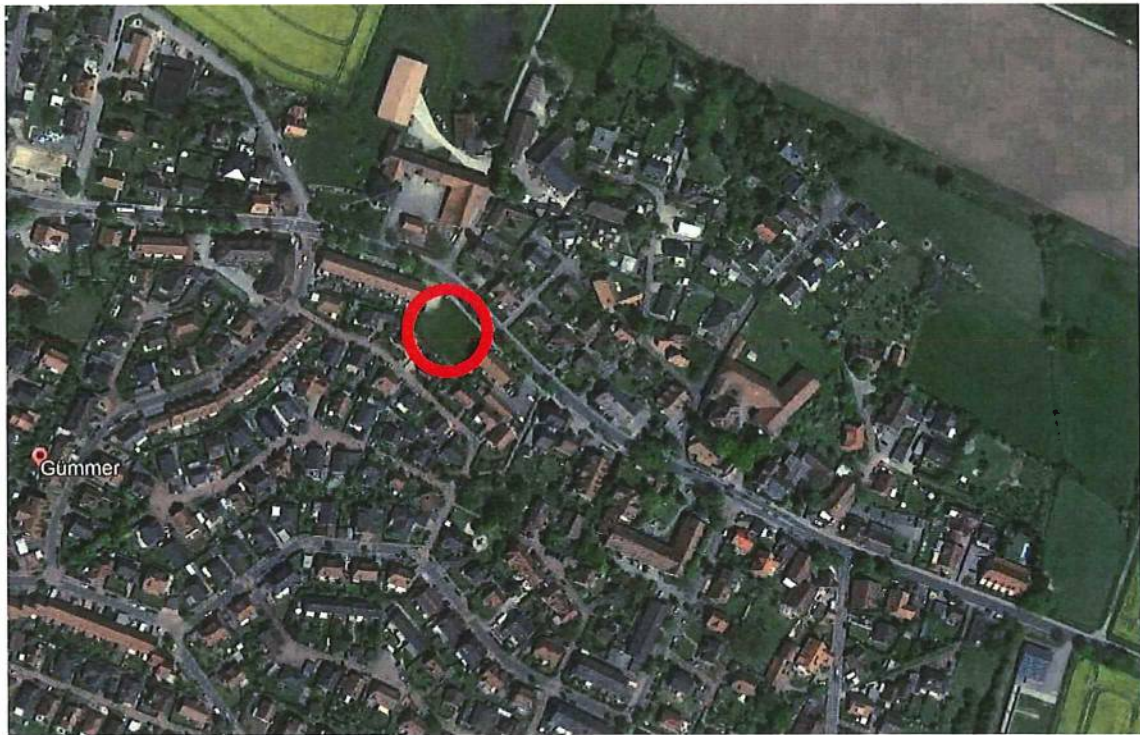
Eine Entwicklung zu einem Mischgebiet hat nicht stattgefunden, in der Vergangenheit wurden in den Mischgebietsflächen nahezu ausschließlich Wohngebäude errichtet. Weitere Wohngebäude sind in den festgesetzten Mischgebietsflächen nicht genehmigungsfähig, da sie der festgesetzten Zweckbestimmung eines Mischgebiets wegen des Überwiegens der Wohnnutzung nicht entsprechen würden.

Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen auf dem unbebauten Grundstück im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist nicht realisierbar; auch der Eigentümer des Grundstücks strebt die Errichtung eines Wohnhauses an.

Da für diese Nutzung ein hoher Bedarf besteht, hat der Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 30.03.2017 der Zielsetzung dieser 12. Bebauungsplanänderung zugestimmt, anstelle eines Mischgebiets ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen und den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne, die von dem Geltungsbereich dieser 12. Bebauungsplanänderung überlagert werden, werden mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.



Luftbild des Plangebiets

2.) Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren für diesen Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür werden wie folgt nachgewiesen:

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung einer brachliegenden Fläche eines Mischgebiets in einem zusammenhängend bebauten Ortsteil durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets anstelle eines Mischgebiets und damit der Innenentwicklung.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche weniger als 20.000 qm beträgt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.500 qm, sodass dieser Maximalwert nicht erreicht werden kann.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die durch diesen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben unterliegen wegen der Art der zulässigen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) keiner derartigen Verpflichtung.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Die in diesem Paragraphen genannten Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sind von Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB sind damit gegeben.

3.) Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, sonstige gemeindliche Planungsvorgaben

Vereinbarkeit mit den Belangen der Raumordnung: Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der Zulässigkeit einer Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet anstelle einer gemischten Nutzung in einem Mischgebiet.

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält für das Plangebiet und das umgebende Siedlungsgebiet des Stadtteils Gümmer keine planungsrelevanten Darstellungen.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage für die Belange der Raumordnung und der Landesplanung ist das gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover. Dieses enthält für das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung keine relevanten Darstellungen. Der Stadtteil Seelze ist Grundzentrum mit der Funktion „Entwicklung der Wohnnutzung“.

Nördlich des Stadtteils Gümmer ist das Vorranggebiet für Freiraumfunktion Nr. 42 dargestellt (Leineniederung), es ist die Kernfläche eines Feuchtlebensraums von nationaler Bedeutung im Biotopverbundsystem.

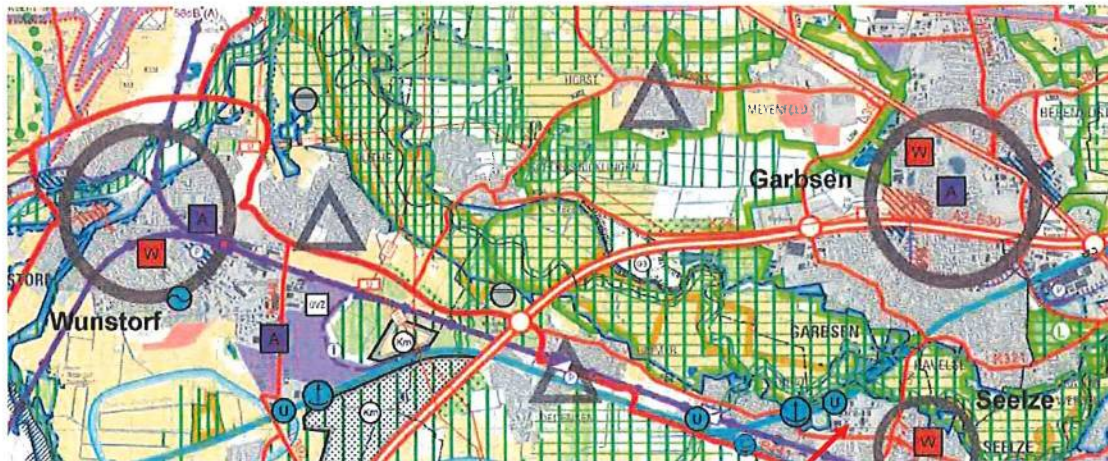


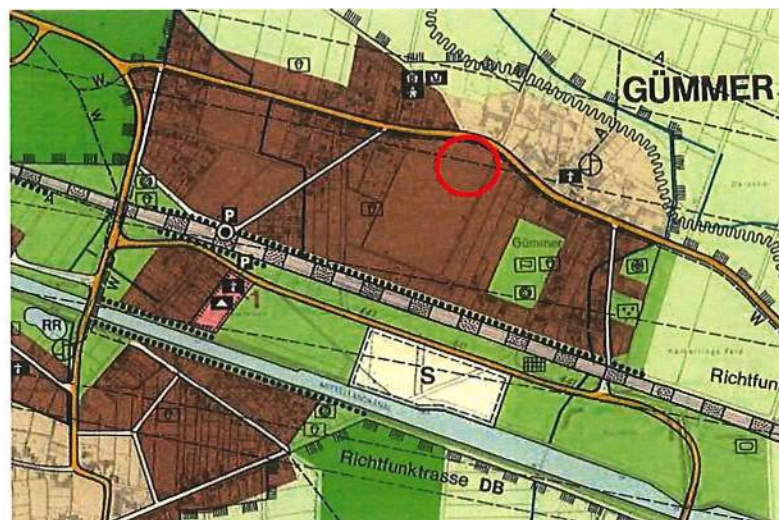
Abb.: RROP 2016 Region Hannover – Ausschnitt o.M.

Gümmer

Diese Bebauungsplanänderung fügt sich verträglich in bestehende Strukturen und die Ziele der Raumordnung ein, nachteilige Auswirkungen auf deren Belange erfolgen nicht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seelze ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest. Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird stattdessen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan für Gümmer

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit sichergestellt. Eine Siedlungsentwicklung erfolgt durch diese Bebauungsplanänderung nicht. Eine Flächennutzungsplanänderung oder eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Sonstige gemeindliche Planungsvorgaben bestehen für das Plangebiet nicht.

4.) Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1) Art und Maß der Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung, für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen, erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

Durch textliche Festsetzung ist bestimmt, dass die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind damit ausnahmsweise zulässig.

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 und die Regelung, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Diese Werte entsprechen der bestehenden Bauleitplanung und der Eigenart der Umgebung. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist darüber hinaus nicht erforderlich, da der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung auf ein Einzelgrundstück begrenzt ist.

Zusätzlich ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass das Maß der Oberkante – Fertigfußboden – des obersten zum Wohnen geeigneten Geschosses auf maximal 7,5 m, bezogen auf den höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, zu beschränken ist.

Die Inhalte der textlichen Festsetzungen sind aus für das Plangebiet geltenden rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen, um die Einbindung von Neubauten im Plangebiet in die Umgebung sicherzustellen.

4.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Regelung entspricht sowohl den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie der Bauabsicht für das Plangebiet: Es soll ein Gebäude in Grenzbebauung zu dem südöstlich angrenzenden Gebäude, das ebenfalls als Grenzbebauung errichtet ist, errichtet werden. Diese Hausgruppe hat eine Länge von mehr als 50 m und erfordert damit die geschlossene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt, die zu den nicht anzubauenden Außengrenzen des Grundstücks Abstand halten, um die Neubebauung in das entsprechend geprägte Ortsbild einzufügen. Die Größe der überbaubaren Fläche lässt Spielraum für individuelle Lösungen hinsichtlich der zusätzlichen Bebauung.

4.3) Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Geräuschquellen der Straßen BAB A 2 und K 356 Osnabrücker Landstraße, der Strecken 1700 und 1750 der Deutschen Bahn AG sowie einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Nordwesten des Plangebiets.

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen der genannten Geräuschquellen auf dieses Bebauungsplanverfahren wurde von der GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH

eine Schalltechnische Untersuchung (Entwurf Stand 25.04.2018) erarbeitet, in der die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm und Vorgänge auf der landwirtschaftlichen Hofstelle ermittelt und aufgrund des gültigen Regelwerks schalltechnisch beurteilt werden. Hierbei war zu beachten, dass das Plangebiet mit dieser Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet wie in der bislang rechtskräftigen Bauleitplanung festgesetzt wird.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Schallemissionen im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind und gibt hierfür Formulierungsempfehlungen.

Die Empfehlungen für Schallschutzmaßnahmen sind als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, um in Einzelgenehmigungsverfahren eine Übereinstimmung der Vorhaben mit den Schallschutzanforderungen und damit gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Der Bebauungsplan enthält die folgenden Festsetzungen (kurziv):

- 3.1 *Im Plangebiet gelten die folgenden, in der schalltechnischen Untersuchung der GTA ermittelten Lärmschutzmaßnahmen:*
- 3.2) *Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Osnabrücker Landstraße und der Bahnstrecken tags und nachts sind im gesamten Plangebiet Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.*

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind auf der Südwestseite von Gebäuden anzuordnen.

Für Aufenthaltsräume sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten. Für Räume mit ausschließlicher Nutzung zur Tageszeit kann der bauliche Schallschutz durch einen um 2 dB verringerten maßgeblichen Außengeräuschpegel beschrieben werden.

Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen an den betreffenden Fassadenabschnitten ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als zeichnerisch dargestellt vorliegt. Dabei darf eine Abschirmung durch Nachbargebäude nicht berücksichtigt werden.

- 3.3) *Aufgrund der während der Erntezeit nachts möglicherweise auftretenden Geräuscheinwirkungen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen nur an der Südwestfassade eines parallel zur Osnabrücker Landstraße errichteten Gebäudes zulässig. Ausnahmen an anderen Fassaden sind zulässig, wenn die Fenster feststehend, nicht zu öffnen, ausgeführt werden.*

Eine Zusammenfassung der Inhalte der Schalltechnischen Untersuchung erfolgt in Kapitel 6.) dieser Begründung.

4.4) Sonstige Festsetzungen

In der Planzeichnung ist der räumliche Geltungsbereich dieser 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 für den Stadtteil Gümmer der Stadt Seelze festgesetzt.

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind aus dem Ursprungsplan in diesen Bebauungsplan übernommen, um Neubauten entsprechend den bestehenden Vorschriften in das Erscheinungsbild der Nachbarschaft und damit in das Ortsbild einzufügen.

5.) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Stadtteil Gümmer der Stadt Seelze liegt in einer Entfernung von ca. 5 km westlich vom Stadtkern der Stadt Seelze und ist von diesem über die K 356 Osnabrücker Landstraße zu erreichen, über die auch die Erschließung des Plangebiets erfolgt. Im Süden grenzt Gümmer an die Bahnlinie Dortmund – Hannover mit Bahnhof in Gümmer; mit der S-Bahn ist der Hauptbahnhof in Hannover in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen in der Osnabrücker Landstraße, die Ver- und Entsorgung ist damit sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz, sie ist mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaftsbetrieb der Region Hannover.

Auswirkungen auf die Kindergarten- und Schulraumversorgung der Gemeinde ergeben sich durch diesen Bebauungsplan nicht.

Die Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist damit sichergestellt.

6.) Belange de Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Geräuschquellen der Straßen BAB A 2 und K 356 Osnabrücker Landstraße, der Strecken 1700 und 1750 der Deutschen Bahn AG sowie einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Nordwesten des Plangebiets.

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen der genannten Geräuschquellen auf dieses Bebauungsplanverfahren wurde von der GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH Hannover eine Schalltechnische Untersuchung (Entwurf Stand 25.04.2018) erarbeitet, in der die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm und Vorgänge auf der landwirtschaftlichen Hofstelle ermittelt und aufgrund des gültigen Regelwerks schalltechnisch beurteilt werden. Hierbei war zu beachten, dass das Plangebiet mit dieser Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet wie in der bislang rechtskräftigen Bauleitplanung festgesetzt wird.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärm:

- Es ist festzustellen, dass bezüglich des Verkehrslärms der heranzuziehende maßgebliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete am Tage je nach Lage im Plangebiet um rd. 4 bis 11 dB am äußersten Rand überschritten wird. Nachts wird der entsprechende Orientierungswert ebenfalls überschritten, die Überschreitungen können 13 bis 14 dB betragen und werden vor allem durch den Schienenverkehr verursacht. Zur Vermeidung ist die Einhaltung von Schutzabständen zu den Verkehrslärmquellen bzw. deren Verringerung z.B. durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wall) wegen der Entfernung zur Schallquelle nicht möglich.
- Für die **Außenwohnbereiche** kann der Außengeräuschpegel des Verkehrslärms durch die Eigenabschirmung des geplanten Gebäudes auf der der Lärmquelle (Osnabrücker Landstraße) abgewandten Seite um rd. 5 dB gemindert werden, so dass an der abgewandten Gebäudeseite mit Verkehrslärmpegeln von 57 dB(A) und damit mit einer Überschreitung von 2 dB(A) zu rechnen ist. Diese Überschreitung der Richtwerte kann hingenommen werden, geschosshohe Glasaufsätze an Terrassen und Balkonen wären unverhältnismäßig. Voraussetzung ist, dass das geplante Gebäude parallel zur Osnabrücker Landstraße angeordnet wird.
- Für **Aufenthaltsräume** kann auf eine Überschreitung der Orientierungswerte zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Im vorliegenden Fall ergibt sich das passive Schallschutzmaßnahmen auslösende Kriterium aus den Geräuschimmissionen zur Nachtzeit. Dabei ist ein potentiell Gebäude im Plangebiet an seiner Nordostfassade am Tage vom Straßenverkehrslärm und nachts an seiner Südwestfassade vom Schienenverkehrslärm betroffen. Eine lärmorientierte Grundrissgestaltung ist daher nicht zielführend. Es werden daher Regelungen zum baulichen Schallschutz durch Vorgaben für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sichergestellt werden.
- In der Anlage 2.7 zur Schalltechnischen Untersuchung (Seite 11 dieser Begründung) werden die maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 bei freier Schallausbreitung angegeben und den Lärmpegelbereichen zugeordnet. Sie beziehen sich auf überwiegend zum Schlafen genutzte Räume. Bei Räumen, die für eine Tagesnutzung bestimmt sind, dürfen 2 dB subtrahiert werden. Die sich aus den maßgeblichen Außengeräuschpegeln (Anlage 2.7, Abbildung auf S. 11 dieser Begründung) ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile sind zu beachten. Die maßgeblichen Außengeräuschpegel sind in den Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans festgesetzt.
- Hinsichtlich der Raumbelüftung wird ausgeführt: Soll im Fall e der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 der Schallimmissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, so wird auf einen ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume im Inneren von Gebäuden abgestellt. Dieser ist ggf. schon bei geschlossenen Fenstern ohne die Umsetzung besonderer schalltechnischer Anforderungen an die Außenbauteile, gegeben. Allerdings muss dann eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt sein. Am Tag kann davon ausgegangen werden, dass eine kurzzeitige Stoßlüftung dem allgemeinen Nutzerverhalten entspricht. Nachts muss die Möglichkeit

einer dauerhaften Lüftung gegeben sein. Hierzu können, um einen ausreichenden Schallschutz nachts bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, als passive Schallschutzmaßnahmen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen werden. Unabhängig vom maßgeblichen Orientierungswert sollte somit bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts die erforderliche Belüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Dies ist im gesamten Plangebiet der Fall; eine Erleichterung für lärmabgewandte Fassaden ergibt sich im vorliegenden Fall nicht.

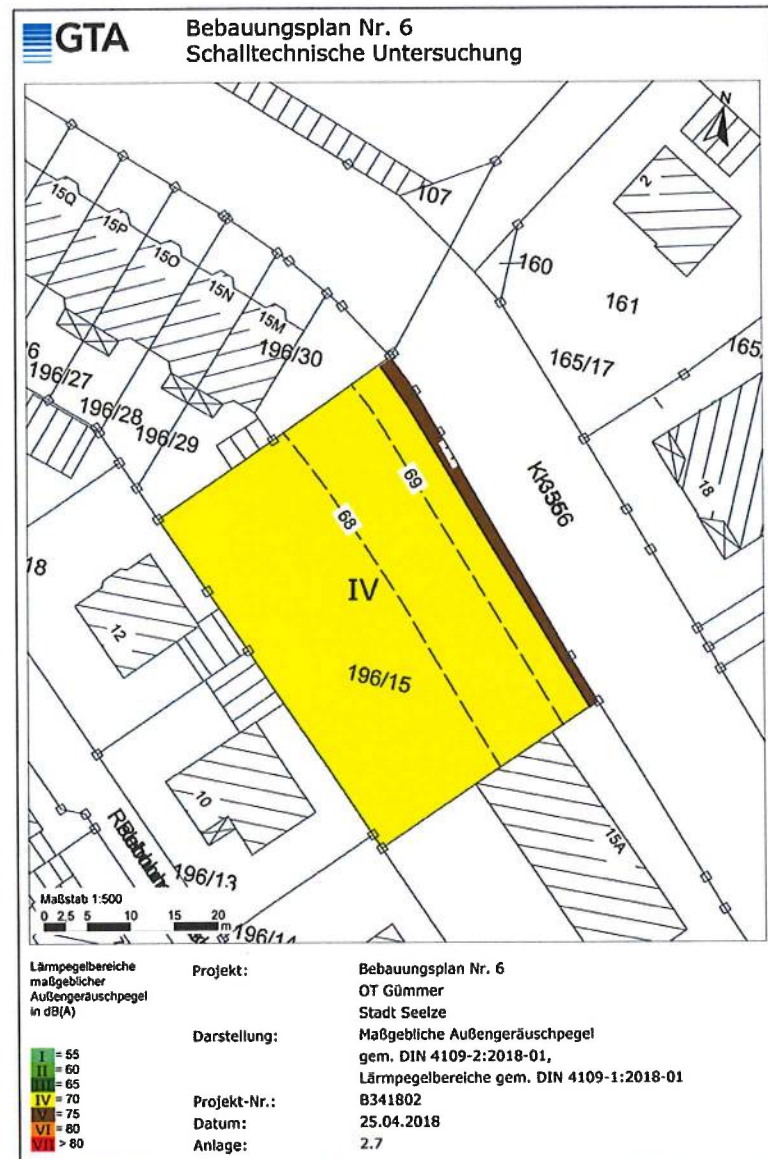


Abb.: Lärmpegelbereiche im Plangebiet

Die Schalltechnische Untersuchung kommt damit zu dem Ergebnis, dass auf Grund der der Schallemissionen im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind und gibt hierfür Formulierungsempfehlungen, die in die Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans übernommen wurden.

Geräusche durch einen landwirtschaftlichen Betrieb:

Die Geräusche durch den nördlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs sind als Abwägungsbelang zu berücksichtigen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan wurden die betrieblichen Vorgänge erfasst und bewertet. Die Angabe konkreter Details kann dabei aus Datenschutzgründen nicht erfolgen. Die betrieblichen Vorgänge wie auch die eingesetzten Maschinen sind für einen landwirtschaftlichen Betrieb üblich. Es muss im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass der seit langem ansässige Betrieb aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes betriebliche Tätigkeiten für sich beanspruchen kann, die eine Ausschöpfung des zulässigen Maßes an der derzeitig nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung an der Osnabrücker Landstraße in Richtung Plangebiet erlauben. Diese Annahmen beziehen sich dabei sowohl auf den Regelbetrieb zum Bestellen der Felder als auch auf den saisonalen zeitlich begrenzten Betrieb während der Erntezeit.

Für diese Rahmenbedingungen wurde die flächenhafte Immissionsverteilung im Plangebiet ermittelt.

Danach kann davon ausgegangen werden, dass im Regelbetrieb und auch während der Erntezeit der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tage durch die Geräuschimmissionen der Fahrbewegungen der Traktoren sowie den Betrieb von Trocknungsanlagen unterschritten wird.

Nachts (ungünstigste Nachtstunde im Sinne der TA Lärm) kann während der Erntezeit der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet überschritten werden. Die Überschreitungen können am Rand des Plangebiets rd. 14 dB(A) bei einem Beurteilungspegel von rd. 54 dB(A) nachts betragen.

Am Beurteilungspunkt für Anlagengeräusche (gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster) ist davon auszugehen, dass während der Erntezeit der Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, wobei wegen der Definition des Beurteilungspunktes Maßnahmen zum passiven Schallschutz als Mittel zur Konfliktlösung ausscheiden; der Beurteilungspunkt entfällt, wenn das Fenster nicht zu öffnen ist. Zum anderen kann als Alternative eine geeignete Grundrissgestaltung so entwickelt werden, dass sich alle zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen an der Südwestfassade befinden, da hier unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des Gebäudes die südwestliche Fassade einen Pegel von weniger als 40 dB(A) nachts während der Erntezeit aufweist. Dies gilt auch für die Maximalpegel kurzzeitiger Einzelergebnisse durch Fahrvorgänge von Traktoren.

Zur Berücksichtigung der Geräusche des landwirtschaftlichen Betriebs enthält diese Bebauungsplanänderung daher die textliche Festsetzung, dass zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen nur an der Südwestfassade eines parallel zur Osnabrücker Landstraße errichteten Gebäudes zulässig sind. Ausnahmen an anderen Fassaden sind zulässig, wenn diese Fenster nicht zum Öffnen ausgeführt werden.

Den Belangen des Immissionsschutzes ist durch diese Regelungen entsprochen.

7.) Sonstige Hinweise zum Bebauungsplan

Artenschutz: Für Bauvorhaben wird auf Einhaltung der Bestimmungen des § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen.

Baudenkmale: Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 m die Gebäude des Hofes Schomburg, Osnabrücker Landstraße 20. Das Wohnhaus ist ein Einzeldenkmal gemäß § 3 (2) NDSchG, die Scheune und die Einfriedung sind konstituierende Bestandteile einer Gruppe gemäß § 3 (3) NDSchG. Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind von diesen denkmalrechtlichen Regelungen wegen des Abstands vom Plangebiet nicht betroffen.

Bodenfunde: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Seelze und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Altlasten: Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Region Hannover mitzuteilen.

Ein **Kampfmittelverdacht** besteht im Plangebiet nicht.

Die Hinweise sind in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Davon ausgenommen ist der Hinweis auf die Baudenkmale außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung, da der Hinweis für die Regelungen dieses Bebauungsplans und die Beurteilung von Einzelbauvorhaben nicht von Bedeutung ist.

8.) Belange von Natur und Landschaft

In einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Weiterhin gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 20.000 qm) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu

erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eingriffe im Plangebiet waren bereits vor der planerischen Entscheidung dieser Bebauungsplanänderung auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist daher ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege sind jedoch als Abwägungsmaterial im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen.

Bei diesem Planverfahren ist von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nicht auszugehen: Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. dessen Änderungen, bei der sich die Änderungen überwiegend auf die Änderung der Art der Nutzung von einem Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet beschränkt. Hierdurch ergeben sich keine Änderungen des zulässigen Maßes der Nutzung.

Die Änderung der Art der Nutzung führt daher zu keinen Eingriffen in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, sodass Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder zum Ersatz nicht erforderlich werden.

Im Rahmen des Planverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG relevant bzw. zu beachten. Es ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und ob ggf. die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten solcher Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden.

Da das Plangebiet als eine langjährige Grünland- bzw. Schotterbrache zum gelegentlichen Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nicht betroffen sind.



Die Belange von Natur und Landschaft werden damit durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

9.) Durchführung des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplans sind nicht vorgesehen. Ein Grunderwerb für öffentliche Anlagen ist nicht erforderlich.

Grundsätze für soziale Maßnahmen: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten keine nachteiligen Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände auf, sodass Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nicht erforderlich sind.

Kosten für die Gemeinde: Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplans keine Kosten für den Grunderwerb, die Freilegung und den Ausbau von öffentlichen Anlagen.

Verfahrensvermerke zur Begründung

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von

argeplan Hannover
Stadtplaner und Architekten
Dipl.-Ing. Dieter Frenzel
Göbelstraße 25
30 163 Hannover
Tel. 0511/31 10 61
info@argeplan-stadtplaner.de

Hannover, den 06.01.2019



Planverfasser

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.10.2018 hat die Entwurfsbegründung zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans vom 18.10.2018 bis zum 19.11.2018 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Entwurfsbegründung wurde vom Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung vom 28.03.2019 als Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Seelze, den

10.04.2019



Unterschrift

