

---

STADT SEELZE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 43 A

**BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 21. Dezember 2001



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 A Seelze-Süd

Fassung vom 21. Dezember 2001

**Projektnummer:** BP 01 LP - 710/13  
**Projektbearbeitung:** Dr. Alexander Kuhn  
Dipl.-Ing. Christian Schwarzer  
**Projektgestaltung:** Horst Schulzki

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH  
Besselstraße 14/16  
68259 Mannheim  
Tel.: 0621 - 87675 0  
Fax.: 0621 - 87675 99  
E-mail [Mannheim@regioplan.com](mailto:Mannheim@regioplan.com)

## Gliederung

### Begründung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 A gem. § 9 Abs. 8 BauGB

<b>1. Anlass und Ziel</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen	3
2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
2.1 Vorgaben des Flächennutzungsplanes	5
2.2 Vorgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur 17. Änderung des FNP	5
<b>3. Geltungsbereich und Bestand</b>	<b>7</b>
<b>4. Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung</b>	<b>7</b>
4.1 Planungsziel	7
4.2 Städtebauliches Konzept	7
4.3 Erschließung	8
4.4 Ver- und Entsorgung	8
<b>5. Begründung der Planungsinhalte</b>	<b>9</b>
<b>6. Naturschutz und Landschaftspflege</b>	<b>11</b>
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>8. Kosten</b>	<b>15</b>

## 1 Anlass und Ziel

Zur Zeit wird auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 A der erste Bauabschnitt der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd entwickelt. Neben Allgemeinen Wohngebieten und Grünzug weist der Bebauungsplan den Zentrumsbereich mit Kerngebiets- und Gemeinbedarfsflächen aus.

Um ein gestalterisch und funktional überzeugendes Konzept für einen attraktiven Mittelpunkt des Stadtteils zu erhalten, wurde 2000/2001 ein zweistufiger städtebaulicher Ideenworkshop durchgeführt. Die kleinräumige Betrachtung und konkretere Ausformulierung der Teilbereiche hat zu einem städtebaulichen Konzept geführt, das sich in den Ausmaßen der öffentlichen Freiflächen und der Anordnung der Gebäude von der bestehenden Bauleitplanung unterscheidet.

In der Überzeugung, das neu erarbeitete Konzept umzusetzen, wird daher die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 A erforderlich. Die erste Änderung umfasst den Bereich der Kindertagesstätte und des zentralen Platzes.

Abbildung 1.1 stellt die Lage des Geltungsbereichs dar.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Oktober 2001
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 1995 (GVBl. S. 199), mit dem Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 28. Mai 1996 und Achstes Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 6. Oktober 1997
- das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993
- das **Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155 ff) in der berichtigten Fassung vom 17. Juni 1994 (Nds. GVBl. S. 267 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (Nds. GVBl. S. 539 ff)

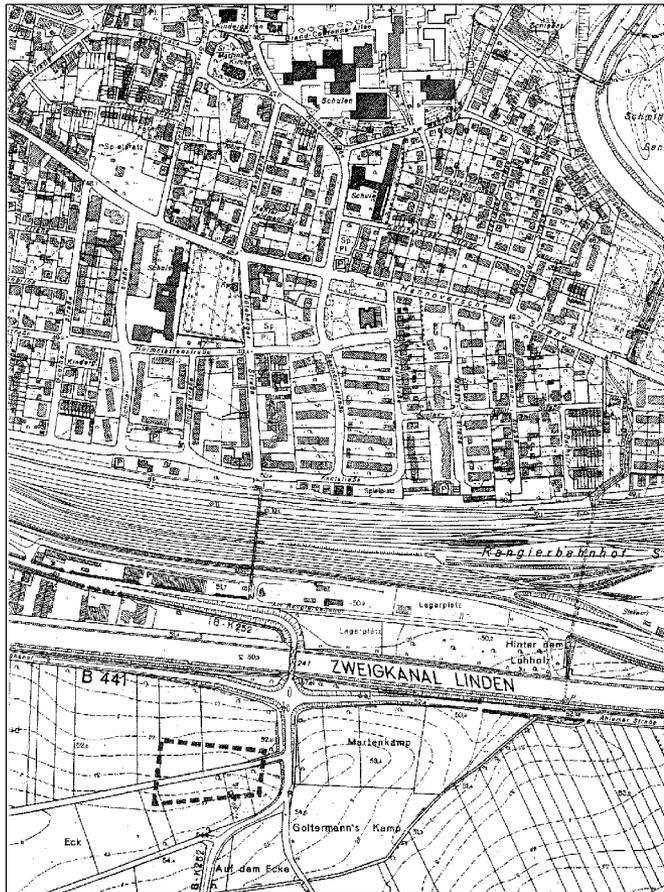


Abb. 1.1: Lage im Raum

## 2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd steht gemäß den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen von 1996 in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

## 2.3 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seelze stellt die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd dar. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 28. Februar 2001 wirksam. Sie stellt für den Geltungsbereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen dar.

Der vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes 43 A wird damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (17. Änderung des FNP) entwickelt. Die beabsichtigte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist mit den Zielen der Flächennutzungsplanes vereinbar.

## 2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 43 A, Seelze Süd

Der Geltungsbereich des vorliegenden Planentwurfs ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 43 A Seelze Süd. Dieser Plan weist für den Geltungsbereich die Verkehrsflächen für den Platz des Stadtteilzentrums, die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sowie einen Teilbereich des angrenzenden Grünzuges aus. Die beiden im Grünzug geplanten öffentlichen Spielplätze werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Abbildung 2.1 enthält die Darstellungen im Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung.

B-plan bestand

### 3 Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd und stellt einen Teilbereich des geplanten Stadtteilzentrums, bestehend aus Versorgungszentrum, Schule, Kindertagesstätte und Freizeiteinrichtungen, dar.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird im Norden durch die Straße „Am Markt“, im Osten etwa 35 bis 10 m westlich der K 252 (Kirchbuschweg) begrenzt, im Süden verläuft die Grenze etwa 70 m bis 90 m südlich der Straße „Am Markt“ und im Westen wird der Geltungsbereich von den im B-Plan Nr.43 A ausgewiesenen WA-Gebieten (Allgemeines Wohngebiet) begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Seelze, Flur 3, 149/2 sowie

Seelze, Flur 3, 125, 126, 127, 145, 146, 149/2, 149/3, 150/1, 151 und 154 jeweils teilweise.

Im 1. Bauabschnitt der Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd findet derzeit der Bau der Erschließungsanlagen statt. Im Plangebiet sind noch keine Baumaßnahmen vorgenommen worden.

Derzeit besteht der Geltungsbereich neben Teilen einer Kleingartenanlage und einer Baumschule überwiegend aus Ackerflächen.

### 4 Planinhalte der Bebauungsplanänderung

#### 4.1 Planungsziel

Aus dem zweistufigen städtebaulichen Ideen-Workshop Seelze-Süd ist ein städtebaulicher Entwurf hervorgegangen, der der Stadt Seelze als Grundlage für die weitere Entwicklung des Stadtteilzentrums Seelze-Süd dient. Durch die Bebauungsplanänderung soll die Umsetzung des Entwurfs gewährleistet werden.

#### 4.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich wird die Planung für die Zentrumsgestaltung südlich der Straße „Am Markt“ festgesetzt.

Im Plangebiet werden die Ausmaße des zentralen Platzbereiches festgesetzt. Während nördlich des Geltungsbereiches das Nahversorgungszentrum (MK) die räumliche Fassung des Freifläche bildet, soll der östliche Abschluss des Platzes insbesondere durch das Gebäude der Kindertagesstätte gebildet werden. Ein nördlich angrenzendes Wohngebäude erweitert die Bebauung am Stadtplatz. Beabsichtigt ist hier die Unterbringung von Einheiten mit betreutem Wohnen in Verbindung mit Arztpraxen. Die Hauptfassade des Gebäudes ist jedoch zur Straße „Am Markt“ gerichtet und nimmt hier die durchgängige Bauflucht an der Haupterschließungsstraße auf.

Südlich des Platzes schließt der zentrale Grünzug des Stadtteils Seelze-Süd an. Der Übergang wird offen gestaltet, um die fußläufige Verbindung in den Grünraum sowie zu dem südlich anschließenden 2. Bauabschnitt sicher zu stellen. Im Grünzug außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung werden weiterhin zwei öffentliche Spielplätze geplant.

### 4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Lage an der Straße „Am Markt“ gesichert. Die Kindertagesstätte soll über eine platzbegleitend ausgebaute Verkehrsfläche erschlossen werden.

Zur Erschließung der Wohngebäude westlich des Platzes wird hier eine Verkehrsfläche mit abschließender Wendeanlage (Straße „Amsterdamer Gracht“) festgesetzt.

### 4.4 Ver- und Entsorgung

#### *Entwässerung*

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Im Rahmen der Konzeption zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd wurde ein Abwasserkonzept erstellt, das die Entsorgung der Schmutzwasser gewährleistet.

Die Ableitung der unbelasteten Niederschlagswasser erfolgt im Änderungsbereich durch einen Regenwasserkanal. Über die Grachten gelangt das Wasser in den Zweigkanal Linden. Gegebenenfalls kann eine oberflächennahe Ableitung der Niederschlagswasser in die neu zu verlegende Bredenbeeke südlich des Geltungsbereichs erfolgen.

#### *Trinkwasser*

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist durch die mögliche Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet.

#### *Gas*

Die Gasversorgung kann innerhalb des 1. Bauabschnitts Seelze-Süd durch eine von der Ortschaft Döteberg verlegte HD-Leitung realisiert werden und ist somit sichergestellt.

#### *Stromversorgung im Gebiet*

Die Stromversorgung ist durch das Netz der Fa. Avacon gesichert.

*Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Satzung der Stadt Seelze. Demnach obliegt dem Grundstückseigentümer u.a. die Bereitstellung eines geeigneten Standplatzes für Abfallbehälter auf dem privaten Grundstück.

## 5 Begründung der Planungsinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Hauptbestandteil der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nördlich der Kindertagesstätte. Die Ausweisung dient der Stärkung der Wohnfunktion mit angegliederten gewerblichen Nutzungen im Zentrumsbereich.

Entsprechend der attraktiven Lage im Quartierszentrum sollen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zugelassen werden, um Konflikte mit benachbarten Nutzungen auszuschließen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Um der zentralen Lage des Allgemeinen Wohngebiets gerecht zu werden und die Nutzungsmöglichkeiten an dem Standort zu erhöhen, wird aus städtebaulichen Gründen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Um den Versiegelungsgrad auf den Wohnbaufeldern möglichst gering zu halten, wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der GRZ durch versiegelte Flächen auf 0,25 begrenzt, so dass negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die erhöhte GRZ vermieden werden können. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso wie die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die „Solitärstellung“ im Städtebaulichen Konzept gewährleistet.

Da auch sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, wird den Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ Rechnung getragen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Da die Straße „An den Grachten“ mit der Straße „Am Markt“ einen städtischen Charakter erhalten soll, wird entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 A auch für das Allgemeine Wohngebiet eine mindestens dreigeschossige bis viergeschossige Bebauung festgesetzt.

### 5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Für den ersten Bauabschnitt wird gemäß den Erfordernissen für die soziale Versorgung eine Kindertagesstätte im Bereich des Stadtteilzentrums Seelze-Süd vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche „Kita“ bemisst sich nach den Bedarfsberechnungen, in denen eine notwendige Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> ermittelt wurde.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

Wenngleich der nichtmotorisierte Verkehr Vorrang auf der Platzfläche genießt, dient er auch der Erschließung der Kindertagesstätte. Bei der Ausgestaltung des Platzbereiches ist der Anteil an Begrünung gem. Festsetzung 6.2 (vgl. Ziffer 5.6 dieses Kapitels) zu berücksichtigen.

Die westlich angrenzende Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich geplant und soll als Wohnstraße ausgeführt werden.

## 5.5 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind mit dem Teilbereich des zentralen Grünzugs festgesetzt. Dieser wird als Parkanlage für alle Anwohner zur Nutzung offen stehen. Daneben werden die öffentlichen Grünflächen Kompensationsfunktionen übernehmen.

## 5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minderung der ökologisch negativen Auswirkungen der Neubebauung, wie

- Erhöhung des Niederschlagsabflusses
- Verminderung der Verdunstung
- Verminderung der Staub- und Emissionsbindung
- Zunahme der Mobilitätsbarrieren für Tierarten

aber auch

- zur städtebaulich-harmonischen Einbindung der Flächen
- zur gestalterischen Ausprägung der Freiräume sowie
- zur Verbesserung der Wohnqualität

wurden Festsetzungen zum Anpflanzen mit standorttypischen und standortgerechten Pflanzenarten getroffen.

Im vorgenannten Sinne sind die Maßnahmen und Flächen in folgender Weise festgesetzt:

- Als Bepflanzungen der Verkehrsflächen durch Straßenbäumen und die Begrünung von Stellplätzen. Die Bepflanzungen sollen im öffentlichen Straßenraum integriert werden, dass sie eine gliedernde Funktion zwischen Fahrstreifen, Gehbereich und Stellplätzen wahrnehmen. Sie sind vor dem Hintergrund einer flexiblen Gestaltung der Stellplätze und öffentlichen Parkplätze verschiebbar.
- Als Mindestbegrünung der Bauflächen im Allgemeinen Wohngebiet.
- Für den Platzbereich wird ein Anteil von 30% Grünfläche an der Gesamtplatzgestaltung festgelegt. Dieser Grünanteil soll zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt, Klima und Arten- und Lebensgemeinschaften

## 5.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

### Stellplätze

Notwendige Stellplätze sind gemäß der Niedersächsischen Bauordnung auf dem Grundstück nachzuweisen. Die benötigten Besucherparkplätze wurden bei der Straßengestaltung berücksichtigt.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um insbesondere im Bereich der Kindertagesstätte Gestaltungsspielräume für die Außenanlagen zu gewährleisten.

## 5.8 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen Vorkehrungen

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die schalltechnische Beurteilung, die im Zuge der Strukturplanung für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wurde [FRITZ, Schalltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd, Stufen 1 – 3].

Gemäß den Schalltechnischen Untersuchungen werden passive Schallschutzmaßnahmen in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, da die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der in der Untersuchung dargestellten Sachverhalte insbesondere im Nachtzeitraum besteht.

Es werden demzufolge Festsetzungen getroffen, die der Lärminderung durch bauliche Vorkehrungen an Wohnungen und Aufenthaltsräumen dienen. Danach ist für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), der Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall unter Berücksichtigung von gekippten Fenstern (Rw= 15 DB) zu ermitteln. Liegt der Innenschallpegel in dem Toleranzbereich, so wird der Einbau von Schallschutzlüftungen empfohlen.

Diese Festsetzungen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

## 5.9 Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB über die Begrenzung von Emissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe für NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, Staub und CO<sub>2</sub> werden aus Gründen der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes sowie aufgrund der vorbelasteten Situation Seelzes getroffen. Die festgesetzten Grenzwerte sind durch die Verwendung von Gasbrennwertkessel oder regenerativen Energien erreichbar.

## 5.10 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen i.S. § 1a BauGB

Gemäß des landschaftsplanerischen Begleitplanes wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43 A zur Vermeidung weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und damit hier insbesondere:

- zur Erhaltung der heimischen Flora und Fauna
- zur Entwicklung eines siedlungsnahen Grünbereiches
- zur Erhaltung visueller Führungsstrukturen

Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen getroffen. Diese sind als Flächen für Maßnahmen sowie als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 zeichnerisch sowie textlich festgesetzt.

Die Kompensationsmaßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen Nr. 43 A/B erarbeitet worden sind, bleiben Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

## 5.11 Gestaltungsvorschriften nach Bauordnungsrecht

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung werden aus städtebaulichen Gründen getroffen. Entsprechend der Festsetzungen im übrigen Zentrumsbereich wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Dachneigung von max. 30° festgesetzt. Aus gestalterischen und ökologischen Aspekten werden Festsetzungen dahingehend eingefügt, dass Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie Carports und sonstige überdachte Stellplätze zu begrünen sind.

Die Festsetzungen zur beschränkten Zulässigkeit von Einfriedungen angrenzend zu den Verkehrsflächen erfolgt unter städtebaulich-gestalterischen und Aspekten.

## 6 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gem. § 1 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Bebauungspläne Nr. 43 A und B Seelze-Süd stellt der landschaftspflegerische Begleitplan die zu erwartenden baulichen Eingriffe dar, bewertet die Eingriffserheblichkeit und legt die erforderlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen fest.

Das grundsätzliche Konzept des landespflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 43 A sowie die daraus folgende Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung werden dabei von der Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

Das Plangebiet ist vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 43 A beplant. Daher ist für die Bilanzierung des Eingriffs hier das Verhältnis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes maßgebend. Es ist zu ermitteln, ob aufgrund der Ergänzung oder Änderung des Plans zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Unverändert bleibende Darstellungen oder Festsetzungen bleiben außer Betracht.

Zur Abschätzung der zu erwartenden Eingriffe im Vergleich zur rechtskräftigen Planung stellt die folgende Tabelle die Eingriffs- und Kompensationsflächen im Geltungsbereich gegenüber:

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 A Seelze-Süd Plangebiet 12.410 m <sup>2</sup>	Bebauungsplan Nr. 43 A (IST-Zustand)	Änderung Bebauungsplan Nr. 43A (Plan-Zustand)
<b>Eingriffsflächen</b>		
Bebauung	860 m <sup>2</sup>	1456 m <sup>2</sup>
Kita GRZ 0,4		
WA GRZ 0,5		
Teilveriegelung	215 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>
25% der Bauflächen		
befestigte Verkehrsflächen	5888 m <sup>2</sup>	4263 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff gesamt</b>	<b>6963 m<sup>2</sup></b>	<b>6088 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächen</b>		
öffentliche Grünfläche	4372 m <sup>2</sup>	3378 m <sup>2</sup>
Pflanzbindung Platzbereich (30%)		1584 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleich gesamt</b>	<b>4372 m<sup>2</sup></b>	<b>4962 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen zur Vermeidung des Eingriffs</b>		
unbefestigte Grundstücksfläche	1075 m <sup>2</sup>	1360 m <sup>2</sup>

Die Tabelle verdeutlicht, dass trotz der Erhöhung der Bauflächen der Anteil der versiegelten Flächen sogar reduziert wird. Zwar verringert sich der Anteil der öffentlichen Grünfläche in höherem Maße als der der versiegelten Flächen; durch die Festsetzung der Platzbegründung können jedoch der Eingriff infolge der erhöhten Baufeldausweisung ausgeglichen werden.

### 6.1 Fazit

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die im landespflegerischen Begleitplan vorgenommene Bewertung der Schutzgüter und der Eingriffsfolgen im Bereich des Bebauungsplanes 43 A/B.

Im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung kann durch Verringerung sowie 30%ige Begrünung der Platzfläche die geringfügige Vergrößerung der Bauflächen ausgeglichen werden.

Während das Schutzgut Landschaftsbild nicht berührt wird, werden durch diese Maßnahme die Eingriffe in Boden, Wasserhaushalt, Klima und Arten- und Lebensgemeinschaften kompensiert.

## 7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.716 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	1.496 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	3378 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich	5820 m <sup>2</sup>
davon Platzfläche	5280 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>12.410 m<sup>2</sup></b>

## 8 Kosten

Durch den Bebauungsplan und dessen Realisierung entstehen der Stadt Seelze keine zusätzlichen Kosten. Die Kosten für das Verfahren und die Entwicklung sind Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

## Verfahrensvermerke

### PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung i.V.m. den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der z.Z. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Seelze am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 A für den Stadtteil Seelze, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den ebenfalls nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der z.Z. gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Z. gültigen Fassung.

Seelze, den

Bürgermeister

L.S.

Stadtdirektor

---

### VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage:

Vermessung

Vermessungsbüro

ADAM \* HAASE \* BETTE

Theaterstrasse 16

30159 Hannover

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet

(§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985; Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsame Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

## ENTWURFSBEARBEITUNG

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH

Besselstrasse 14/16

68219 Mannheim

Bearbeitet von:

Dr.-Ing. Alexander Kuhn

Dipl. Ing. Christian Schwarzer

Dipl.-Ing. Kathrin Liedl

und der

Stadt Seelze

FB Bau und Umwelt

Bearbeitet von:

Dipl. Ing. Ilka Schimmelpfennig

---

ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 (3) i.V.m. § 13 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wurde am ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Seelze, den

Der Stadtdirektor

L.S.

i.A.

---

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der

Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom  
bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öf-  
fentlich ausgelegen.

Seelze, den

Der Stadtdirektor

L.S.

i.A.

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der  
Abwägung und Behebung von Fehlern nach den §§ 215 und 215 a BauGB ist nicht  
geltend gemacht worden.

Seelze, den

Der Stadtdirektor

L.S.

i.A.

---

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am nach Prüfung  
der Anregungen nach § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10  
(1) BauGB sowie die Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Seelze, den

Der Stadtdirektor

L.S.

i.A.

---

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Die Bebauungsplanänderung ist im Amtsblatt für die Region Hannover, Nr. ....  
vom ..... bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit  
am ..... rechtsverbindlich geworden.

Seelze, den

Der Stadtdirektor

L.S.

i.A.

#### ÄNDERUNGSUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 A für den Stadtteil Seelze beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist nach § 2 (4) i.V.m. § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Seelze, den

Der Stadtdirektor

L.S.

i.A.

Stadt Seelze,

-----  
Niebuhr

Bürgermeister

-----  
Scholz

Stadtdirektor