

**Bebauungsplan 43 B Seelze-Süd**  
**Entwurf**  
**Fassung vom 30. August 2000**

**Projektnummer:** BP 00 LP - 710/05  
**Projektbearbeitung:** Dr. Alexander Kuhn  
Dipl.-Ing. Christian Schwarzer  
Dipl.-Ing. Katrin Liedl  
**Projektgestaltung:** Horst Schulzki

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

**Landschaftsplanerischer Fachbeitrag  
zum Bebauungsplan 43 A / B**

erstellt von  
Prof. Nagel, Schonhoff und Partner  
Heinrichstraße 30  
30175 Hannover  
Tel.: 0511 - 344016  
Fax.: 0511 - 33124

**Projektbearbeitung:** Dipl.-Ing. Matthias Kellner  
Dipl.-Ing. Sonja Fricke

## Gliederung

### Begründung des Bebauungsplanes 43 B gem. § 9 Abs. 8 BauGB

<b>1. Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungsgrundlagen</b>	<b>7</b>
2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	7
2.2 Vorgaben des Flächennutzungsplanes	8
2.3 Vorgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur 17. Änderung des FNP	9
<b>3. Geltungsbereich und Bestand des B-Planes 43 B</b>	<b>11</b>
3.1 Geltungsbereich des B-Planes 43 B	11
3.2 Vorhandene Nutzungen	12
3.3 Naturräumliche Voraussetzungen	13
<b>4. Planungserfordernis</b>	<b>17</b>
<b>5. Fachplanungen</b>	<b>18</b>
5.1 Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan	18
5.2 Schalltechnische Untersuchung	20
5.3 Konzept der Regenentwässerung	21
5.4 Historische Recherche	21
5.5 Einzelhandelsgutachten	22
<b>6. Städtebauliche Planung</b>	<b>23</b>
6.1 Nutzungs- und Baukonzept	23
6.2 Verkehrskonzept	24
6.3 technische Infrastruktur	25
<b>7. Begründung der Planinhalte des B-Planes 43 B</b>	<b>26</b>
<b>8. Freiraumkonzept und Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung</b>	<b>34</b>
<b>9. Flächenbilanzierung</b>	<b>44</b>
<b>10. Auswirkungen und Umsetzung</b>	<b>45</b>
<b>11. Kosten der Entwicklungsmaßnahme</b>	<b>46</b>

**Anlagen:**

Quellenverzeichnis

Verfahrensvermerke

**Begründung des Bebauungsplanes 43 B gem. § 9 Abs.  
8 BauGB**

## 1 Aufgabenstellung

Der anhaltend erhöhte Bedarf an Arbeitsstätten und die Nachfrage nach Wohnraum im Großraum Hannover, besonders in der westlichen Kernrandzone der Landeshauptstadt, veranlasste die Stadt Seelze 1996 einen Beschluss über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Seelze-Süd zu fassen. Die Bezirksregierung Hannover genehmigte die „Satzung der Stadt Seelze über die förmliche Festlegung des Bereiches Seelze-Süd als städtebaulichen Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB“ mit Verfügung vom 04.11.1998.

Das städtebauliche Konzept sieht ca. 2 000 Wohneinheiten für knapp 5 000 Einwohner vor. Gleichzeitig sind ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbeareale geplant. Ihre Ausweisung ist zudem dringend erforderlich, da die Stadt Seelze (rd. 35 000 Einwohner, 54km<sup>2</sup>), entgegen der anhaltend großen Nachfrage, derzeit nur ungenügend attraktive Gewerbeflächen anbieten kann. Die Entwicklungsmaßnahme soll in ca. 10 bis 12 Jahren umgesetzt werden.

Für die Weiterentwicklung und detaillierte Ausgestaltung der Entwicklungsmaßnahme hat es sich als notwendig erwiesen, Realisierungsabschnitte (Baubabschnitte) zu formulieren. Für den ersten Bauabschnitt werden zwei getrennte Bebauungsplanteile A und - vorliegend – Teil B erstellt. Die beiden räumlichen Geltungsbereiche der B-Pläne 43 A und 43 B können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Als Zielsetzung der Bebauungspläne ist zu nennen:

- B-Plan 43 A: Ausweisung von WA- und MK-Gebieten
- B-Plan 43 B: Ausweisung von SO- und GE-Gebieten sowie Kleingartenanlagen

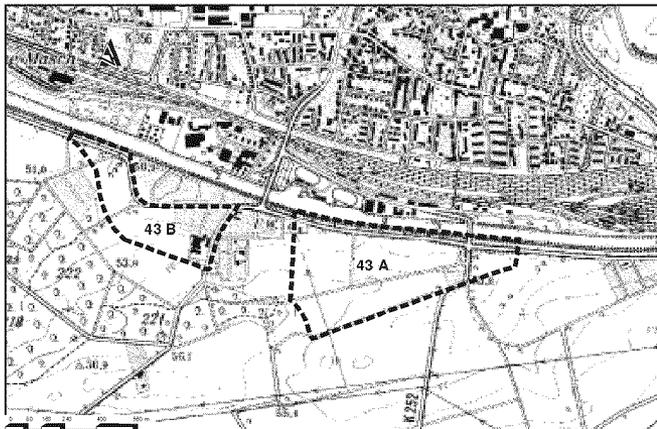


Abb. 1-1: Lage im Raum

Der Bebauungsplan 43 B besteht aus dem Rechtsplan und den textlichen Festsetzungen sowie der nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderlichen textlichen Begründung. In der Begründung sind Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

Für den Geltungsbereich des B-Plans 43 B liegen verschiedene Fachgutachten vor. Die Ergebnisse sind in verkürzter Form in die vorliegende Begründung aufgenommen worden und fanden teilweise Eingang in verschiedene textliche und zeichnerische Festsetzungen. Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan wird Bestandteil des B-Planes. Die Bestandsbetrachtung wurde in Kapitel 3.3, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Kapitel 8 integriert. Kapitel 5.1 gibt die Zusammenfassung wieder.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung wird das Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der „B 441 alt“ auf die vorgesehene Trasse der „B 441 neu“ durchgeführt.

## 2 Planungsgrundlagen

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
- 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)
- das **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997
- das **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** in der Fassung der Bekanntmachung von 1994
- das **Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG)** in der Fassung der Änderung vom 19.09.1989

### 2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

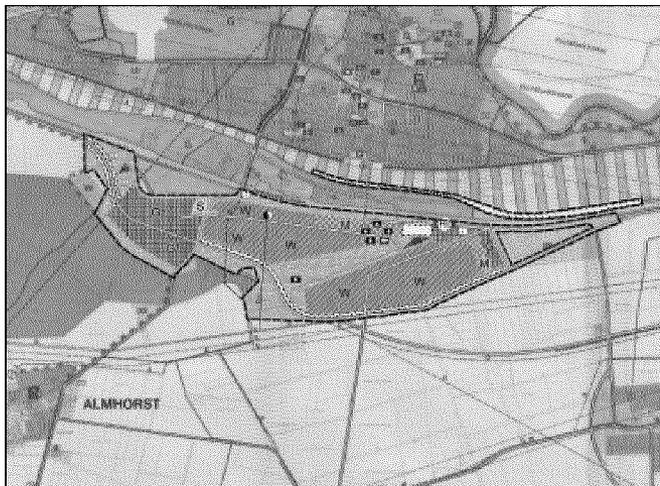
Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen von 1996 weist Seelze die Funktion eines Ordnungsraumes zu. In Ordnungsräumen ist die bauliche Entwicklung vorrangig auf die zentralen Orte und dort auf den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr auszurichten.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Hannover wird Seelze als Grundzentrum geführt. Das Areal für die vorgesehene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung. Zugleich wird der Standort für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstäd-

ten mit mehr als 2 000 Wohneinheiten vorgesehen. Dies soll zur Entlastung und Ergänzung der Ober- und Mittelzentren führen.

## 2.2 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Seelze von 1981 wird durch die gegenwärtig 17. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme angepasst. Die 17. Flächennutzungsplanänderung umfasst ein Areal von ca. 120 ha, welches der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.



**Abb. 2-1: 17. Flächennutzungsplanänderung**

Die 17. Änderung trifft zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Aussagen:

- Darstellung von Gewerbeflächen
- Darstellung von Sonderbauflächen
- Darstellung von Grünflächen
- Darstellung von Dauerkleingärten

Das Verfahren sieht zunächst die Genehmigung der FNP-Änderung vor, bevor der vorliegende B-Plan 43 B als Satzung beschlossen wird.

Der vorliegende B-Plan 43 A wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (17. Änderung des FNP's) entwickelt. Für den Geltungsbereich des B-Planes 43 A sind im wesentlichen folgende Nutzungen in der

17. Änderung des FNP's vorgesehen: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und öffentliche Grünflächen.

### 2.3 Vorgaben des Landschaftsplanerischen Beitrags zur 17. Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Lohnder-Almhorster Wald“, wird jedoch nicht direkt durch die Planungsmaßnahme berührt. Abstände von ca. 50 m zur Grenze des LSG werden eingehalten. Eine Ausnahme bildet der Bereich, in dem „B 441 alt“ und „B 441 neu“ zusammenlaufen. Hier stößt der räumliche Geltungsbereich unmittelbar auf die Grenze des LSG.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag vom Juni 2000 bewertet gem. der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NLÖ 1994a) die im Entwicklungsgebiet vorkommenden Biotoptypen. Im Ergebnis der landschaftsplanerischen Vorbetrachtungen können folgende Sachverhalte festgehalten werden, die eine weitere Ausformung im grünordnerischen Fachbeitrag erhalten. Bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen wird es zur Beeinträchtigung von folgenden Schutzgütern kommen:

#### Boden, Grundwasser:

Erhebliche Einwirkungen durch Teil- und Vollversiegelung von Flächen

#### Klima/ Luft:

Erhebliche Einwirkungen durch Teil- und Vollversiegelung von Flächen

#### Pflanzen und Tiere:

Erhebliche Einwirkungen durch Teil- und Vollversiegelung von Flächen

Erhebliche Einwirkungen durch Beseitigung von ca. 100 Laubbäumen

Eine Beeinträchtigung der Fauna an das südlich des Untersuchungsgebietes angrenzenden Lohnder Holz sowie des Erdkrötenbestandes im Kleingewässer innerhalb der Gärtnerei östlich der L 390.

#### Landschaftsbild:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Landschaftsplanerische Beitrag zur FNP-Änderung erarbeitete folgende wesentliche Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen des Landschaftsplanerischen Beitrags zu den Bebauungsplänen 43 A/B näher zu bestimmen sind und so teilweise im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans umgesetzt werden:

- Anlage und Entwicklung extensiver Wiesen- und Gehölzflächen innerhalb der Grünflächen im Wohngebiet
- Anlage und Entwicklung von Stillgewässern mit Ruderal- /Feuchtgebüsch innerhalb der Grünfläche
- Anlager und Entwicklung von Waldrand
- Sanierung des § 28a-Biotops im Westen des Gebietes

- Entwicklung von Ruderal- /Feuchtgebüsch auf angrenzenden Flächen des § 28a-Biotops im Westen des Gebietes
- Entwicklung einer ca. 20 m breiten Pufferzone als Ruderal /Feuchtgebüsch angrenzend an den vorhandenen Erlenwald entwässerter Standorte
- Entsiegelung von „B 441-alt“ und „K 252 alt“

Pflanzung von ca. 3.000 standortgerechten Laubbäumen

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag geht davon aus, dass insgesamt *keine erheblichen*, vorhabensbedingten Beeinträchtigungen verbleiben. Sämtliche Eingriffe werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen und durch positive vorhabensbedingte Auswirkungen kompensiert.

### 3 Geltungsbereich und Bestand des B-Planes 43 B

Das folgende Kapitel enthält eine Einordnung der Fläche in den räumlichen Kontext der Stadt Seelze, die Einordnung des vorliegenden B-Planes 43 B in die Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd sowie eine Darstellung des gegenwärtigen Nutzungsspektrums im Plangebiet.

#### 3.1 Geltungsbereich des B-Planes 43 B

##### Stadträumliche Einbindung der Entwicklungsmaßnahme

Der etwa 120 ha große Bereich des förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiches Seelze-Süd nach § 165 BauGB liegt im Süden der Stadt Seelze, südlich des Zweigkanal Linden. Das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme wird begrenzt durch den Zweigkanal Hannover-Linden, das Landschaftsschutzgebiet „Lohnder-Almhorster Wald“ und die Waldgebieten „Lohnder Holz“ und „Segloh“.

Die Entfernung zum Stadtkern der Stadt Seelze beträgt ca. 1 km, zum Bahnhof Seelze ca. 1,5 km. Mit dem schienengebundene Nahverkehr (30-Minuten-Takt) beträgt die Entfernung zwischen Bahnhof Seelze und Hauptbahnhof Hannover 14 km. Durch die Landstraße L 390 ist die Verbindung des Entwicklungsgebietes zur Stadt Seelze und zu den Ortsteilen Almhorst bzw. Döteberg sichergestellt. Durch die „B 441 alt bzw. neu“ ist eine überregionale verkehrstechnische Anbindung des Gebietes der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet.

##### Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes 43 B

Der vorliegende B-Plan 43 B umfasst die nordwestliche Fläche der Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd (siehe auch Abb. 1-1: ). Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 15 ha ein. Begrenzt wird er im Nordwesten durch den Zweigkanal Hannover-Linden, im Norden durch eine bestehende Kleingartenanlage, im Osten durch die bestehende Landstraße L 390 und im Süden, Südwesten und Westen durch die Grenze des LSG „Lohnder-Almhorster Wald“.

Geplant ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

- Gewerbegebietsflächen
- Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel
- Dauerkleingartenanlagen

Folgende Flurstücke sind von der Maßnahme des B-Planes 43 B betroffen:

vollständig		
Döteberg, Flur 2, 17	Seelze, Flur 3, 22/1	Seelze, Flur 3, 189/1
Lohnde, Flur 3, 18	Seelze, Flur 3, 22/2	Seelze, Flur 3, 190
Lohnde, Flur 3, 20	Seelze, Flur 3, 33	Seelze, Flur 3, 190/2
Lohnde, Flur 3, 21	Seelze, Flur 3, 34	Seelze, Flur 3, 191
Lohnde, Flur 3, 23	Seelze, Flur 3, 35	Seelze, Flur 3, 192

Lohnde, Flur 3, 24	Seelze, Flur 3, 36	Seelze, Flur 3, 193
Lohnde, Flur 3, 189	Seelze, Flur 3, 37/1	Seelze, Flur 3, 195/2
Lohnde, Flur 3, 217/2	Seelze, Flur 3, 37/2	Seelze, Flur 3, 195/4
Lohnde, Flur 3, 218/2	Seelze, Flur 3, 102	Seelze, Flur 3, 199
	Seelze, Flur 3, 109/1	
<b>teilweise</b>		
Lohnde, Flur 3, 14	Lohnde, Flur 3, 220	Seelze, Flur 3, 195/10
Lohnde, Flur 3, 13	Seelze, Flur 3, 16	Seelze, Flur 3, 196/1
Lohnde, Flur 3, 19	Seelze, Flur 3, 104/1	Seelze, Flur 3, 197
Lohnde, Flur 3, 188	Seelze, Flur 3, 105	Seelze, Flur 3, 198
Lohnde, Flur 3, 218/1	Seelze, Flur 3, 188/1	Seelze, Flur 3, 200
Lohnde, Flur 3, 219	Seelze, Flur 3, 195/9	Seelze, Flur 3, 201

**Abb. 3-1: Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes 43 B**

Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 43 B entspricht dem Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach sich die Bauleitplanung nur auf den für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlichen Umfang zu beschränken hat.

#### **Planunterlagen**

Als Planunterlage dient der digitale Lage- und Höhenplan gemessen durch ADAM HAASE BETTE, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Vermessungsbüro, Theaterstraße 16, 30159 Hannover.

### 3.2 Vorhandene Nutzungen

#### **Gegenwärtige Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Der Bebauungsplan ist in einem bisher überwiegend agrarisch genutzten Gebiet angelegt. Es weist den typischen Charakter einer Börde-Landschaft auf. Das Gebiet wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Flächenanteil landwirtschaftlicher Nutzflächen liegt bei über 75 %. Mit der Ochsenkampsriede befindet sich ein wasserführender Graben im Plangebiet.

Unweit des Einmündungsbereiches der L 390 in die „B 441 alt“ befindet sich ein Gewerbehof, der inzwischen 17 Unternehmen unterschiedlicher Branchen umfasst. Diesem sind zwei Wohngebäude vorgelagert. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um genehmigte Bauten im Außenbereich, die bauplanungsrechtlich noch keine Sicherung erfahren haben.

Nördlich dieses Gebäudebestandes befinden sich zudem Grabelandparzellen, die eine Fläche von ca. 2,2 ha umfassen.

#### **Gegenwärtige Verkehrsstruktur**

Die Landstraße L 390 begrenzt das Plangebiet im Osten und stellt eine Verbindung zum Stadtzentrum Seelze her. Die Bundesstraße „B 441 alt“ begrenzt den Gel-

tungsbereich im Norden und stellt eine regional bedeutsame Verkehrsachse dar. Neben diesen Hauptverkehrsstraßen verlaufen im Gebiet landwirtschaftliche Wege.

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse gliedern sich wie folgt:

- Flächen im Eigentum der Stadt Seelze
- Flächen in Kircheneigentum
- Flächen in Privateigentum

Im Zuge der Entwicklungsmaßnahme werden durch die Stadt gem. § 165 BauGB alle für die Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Flächen erworben.

### 3.3 Naturräumliche Voraussetzungen

#### **Naturräumliche Einheit**

Das Untersuchungsgebiet wird innerhalb der Börden dem Kirchwehrener Hügel-land zugeordnet, deren Flachwellen und Hügel von mehreren, vorwiegend in nördliche Richtung verlaufenden Niederungen durchzogen wird.

Das Gelände ist als weitgehend eben zu beschreiben. Es sind Höhenlage von 50 bis 53 m ü.N.N. vorhanden. Die Geländetopographie fällt leicht nach Nordosten ab. Aufschüttungen (natürlich und künstlich) sind, ebenso wie steile Böschungen, nicht vorhanden.

#### **Baugrund**

Die geologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet werden überwiegend durch Ablagerungen des Quartärs geprägt. Im Untergrund befinden sich vor allem Tone- und Mergelsteine der Kreide, die bis zu 750 m mächtig sind, jedoch nicht an die Oberfläche treten. Diese sind überlagert von quartären Deckschichten. Über den Tonen und dem Mergel liegen weichseleiszeitliche Sedimente. Die Mächtigkeit dieser Lössdecke beträgt max. 8 m.

Ein detailliertes Baugrundgutachten wird parallel zur Erschließungsplanung erstellt.

Die Grundwassersituation zeigt sich aufgrund der unterschiedlichen Höhe des anstehenden Festgesteins und bedingt durch die in ihrer Mächtigkeit variierenden Grundwasserleiter als sehr differenziert. Aufgrund der vorzufindenden Verhältnisse erscheint ein Versickerung von unbelasteten Niederschlagswassers schwierig oder nur bedingt möglich.

#### **Naturräumliche Ausstattung**

Aufgrund einer Biotopkartierung im Frühjahr 1999 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen sowie einer Aktualisierung vom Mai 2000 kann eine exakte Beschreibung der naturräumlichen Ausstattung des Untersuchungsgebietes im gegenwärtigen Zustand stattfinden. Sie charakterisiert die gegenwärtige natürliche Situation im Untersuchungsgebiet (UG).

### **Boden**

Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden, die insbesondere südlich angrenzend an den Zweigkanal Linden vorkommen, und Parabraunerden, welche sich aus Sandlöss gebildet haben. Das durchschnittliche landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im UG wird größtenteils als hoch eingestuft. Es ist nach längerer Trockenheit mit Winderosionserscheinungen im Bereich der Lössböden zu rechnen. Die hohe physiko-chemische Filtereigenschaft der vorherrschenden Böden lässt darauf schließen, dass von einer hohen Belastung des Bodens mit Düng- und Pflanzenschutzmittel auszugehen ist.

### **Grundwasser**

Eine Belastung des Grundwassers ist durch die im UG vorkommenden lehmig-schluffigen Sandböden (auch lehmig und tonige Schluffe) und die mittleren Grundwasserflurabstände als hoch bis sehr hoch einzuschätzen. Als ebenfalls mittel bis vorhanden können die Belastungen des Grundwassers mit Nitraten eingeschätzt werden.

### **Oberflächengewässer**

Die Ochsenkampsriede ist ein Fließgewässer III. Ordnung. Entlang der Straßen und Wirtschaftswege befinden sich Entwässerungsgräben. Stillgewässer kommen nicht vor. Aus der weiträumigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes ergibt sich eine Belastung der Oberflächengewässer, insbesondere durch Nährstoffe und Pestizide. Eine Gewässereutrophierung kann dadurch festgestellt werden.

### **Klima und Luft**

Der Jahresdurchschnitt liegt im Untersuchungsgebiet im Mittel bei 8,8 °C, die Temperaturschwankungen bei 16,6 °C im Jahr. Es fallen zwischen 600 und 650 mm Niederschlag im Jahr, wobei die höchsten Niederschläge im Juli und die niedrigsten im Februar zu verzeichnen sind. Der Wind weht überwiegend aus südwestlicher bis westlicher Richtung. Mikroklimatisch ist das UG als Freilandklimatop einzustufen. Die Flächen sind geprägt durch eine nächtliche Kaltluftentstehung. Die Hauptfließrichtungen der Kaltluftmassen sind durch die leichte Hanglage nach Norden vorbestimmt. Die Hänge reichen jedoch nicht aus, um die entstehende Kaltluft in größeren Maße abzuleiten.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Die durchgeführte Biotopkartierung führte zu folgenden Ergebnissen:

Erlenwald entwässerter Standort: im Nordwesten des UG, ca. 0,2 ha groß, Erlenwald mit relikter Krautflur und Stickstoffzeigern

Ruderalgebüsch: teilweise entlang der Straßen und Wirtschaftswege mit Gehölzarten, wie der Salweide, Schwarzer Holunder und Zitterpappel sowie Straucharten mesophiler Standorte

Standortgerechte Gehölzpflanzungen: entlang des Schotterweges im westlichen Randbereich, neu angepflanzt

mäßig ausgebauter Bach mit halbruderaler Gras- und Staudenflur: Die Ochsenkampsriede ist als mäßig ausgebauter Bach einzustufen. Sie weist relativ strukturarme Ufer auf. Die Wasservegetation ist teilweise üppig.

Schotterweg: unbefestigte Wege

Acker: vorherrschender Biotoptyp, überwiegend Anbau von Getreide und Hackfrüchten, daneben auch Raps, Ackerrandstreifen und halbruderaler Saumstrukturen sind nicht ausgebildet.

Halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte mit Einzelbäumen: in verschiedenen Bereichen entlang der Straßen und Wirtschaftswege sowie am Ufer der Ochsenkampsriede

Strukturreiche Gärten: westlich angrenzend an die L 390, Vorkommen alter hochstämmiger Obstbäume.

Straße: „B 441 alt“, L 390

Faunistische Erhebungen sind nicht vorgenommen wurden. Einige Aussagen lassen sich jedoch treffen. So wird das Kleingewässer innerhalb des § 28a Biotops als bedeutend für die Populationen von Teichmolch und Grasfrosch eingestuft. Das Kleingewässer auf dem Gelände der Gärtnerei wird von Erdkröten zum Laichen aufgesucht.

#### ***Landschaftsbild***

Das Landschaftsbild im UG ist im wesentlichen durch große, strukturarme Ackerflächen geprägt.

**Zusammenfassung**

Alle Schutzgüter wurden in drei Stufen bewertet und dem Untersuchungsgebiet entsprechend zugeordnet. Die nachfolgende Tabelle enthält diese Übersicht.

Wertstufe 1	Wertstufe 2	Wertstufe 3
<b>Boden</b>		
schwach überprägte Naturböden sowie seit langem extensiv oder ungenutzte Flächen	junge, sich entwickelnde Böden und stark überprägte Naturböden	befestigte Böden, zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen
nicht vertreten im UG	Ackerflächen, einschließlich der Gräben, die Gehölzbestände, Kleingartenanlage, weg begleitende halbruderaler Gras- und Staudenfluren	Verkehrsstraßen, vorhandene Bebauung, 50 m breite Randbereich der „B 441 alt“
<b>Grundwasser</b>		
Bereiche mit sehr wenig beeinträchtigt Grundwassersituation	Bereiche mit beeinträchtigt Grundwassersituation	Bereiche mit stark beeinträchtigt Grundwassersituation
nicht vertreten im UG	trifft für das gesamte UG zu (Ausnahme der Einstufung der Wertstufe 3)	versiegelte Straßenflächen, vorhandene Bebauung, 50 m breite Randbereich der „B 441 alt“
<b>Oberflächengewässer</b>		
Bereiche mit nicht belasteten bis mäßig belasteter Gewässergüte	Gewässergüte kritisch belastet	Gewässergüte stark verschmutzt bis sehr stark verschmutzt
nicht vertreten im UG	Alle Oberflächengewässer des UG können dieser Wertstufe zugeordnet werden (Ausnahme der Einstufung der Wertstufe 3)	Grabenbereich entlang der Verkehrsstraßen sowie stark ausgebauter Abschnitte der Fließgewässer
<b>Klima und Luft</b>		
	wenig beeinträchtigte Gebiete	stark beeinträchtigte Bereiche
	trifft für das gesamte UG zu (Ausnahme der Einstufung der Wertstufe 3)	Straßen und Wirtschaftswege sowie der Nahbereich der „B 441 alt“
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>		
naturnahe, bedingt naturnahe und halbnatürliche Biotoptypen	bedingt naturferne Biotoptypen	Flächen, die durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind bzw. naturferne oder künstliche Biotope
nicht vertreten im UG	trifft für das gesamte UG zu (Ausnahme der Einstufung der Wertstufe 3)	Gräben, Bebauung, Schotterwege, Baumschulfläche, Straßen
<b>Landschaftsbild</b>		
sehr wenig beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche	beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im wesentlichen aber noch erkennbar ist	Bereiche, deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit stark beeinträchtigt bzw. zerstört sind
nicht vertreten im UG	nicht vertreten im UG	gesamtes UG

Abb. 3-2: Bewertungsschema der Schutzgüter

## 4 Planungserfordernis

Planungserfordernis im Sinne der Aufgabe der Bauleitplanung (Gem. § 1 Abs. 1 BauGB „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten“) ergibt sich aus dem Gebot einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (gem. § 1 Abs. 3 BauGB) für diesen Planbereich.

Der Planungsanlass ist durch den Beschluss über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Seelze-Süd nach § 165 BauGB gegeben. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der gem. § 165 Abs. 1 BauGB geforderten zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Rechnung getragen.

Folgende Ziele der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sollen durch den Bebauungsplan 43 B umgesetzt werden:

- Schaffung von attraktiven Gewerbeflächen zu Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Schaffung von – nicht innenstadtrelevanten – großflächigen Einzelhandelsflächen
- Bereitstellung von Ersatzflächen für Kleingartenanlagen im Zuge der Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd

## 5 Fachplanungen

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt sind Fachplaner in das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes 43 B (und 43 A) einbezogen worden.

Es liegen folgende Fachplanungen für das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd vor, deren Ergebnisse in die Bearbeitung des B-Planes 43 B eingeflossen sind:

- „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 43 A / B“ vom Juli 2000, Prof. Nagel, Schonhoff und Partner
- 1. „Schalltechnische Untersuchung, Stufe 1“ vom 04.05.2000, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI
- 2. „Schalltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd, Stufe 2: Optimierung der Lärmschutzmaßnahmen“ vom 28.06.2000, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI
- 3. „Schalltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd, Stufe 3“ vom 24.07.2000, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI
- „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze Süd. Konzept der Regenentwässerung“ vom Juli 2000, Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH
- „Historische Recherche Seelze Süd (1. – 4. Bauabschnitt)“ vom 31. Mai 1999, Altlasten + Planung
- Einzelhandelsgutachten von Convent/gesa; Entwurf; März 2000
- Einzelhandelsstrukturgutachten GMA (noch nicht vorliegend, erste Ergebnisse bereits vorgestellt)

Im folgenden werden die Ergebnisse der Fachplanungen zusammengefasst.

### 5.1 Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan 43 (Teil A und B) wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag verfasst, der in den Bebauungsplan mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen integriert wird. In diesem Gutachten werden die vorhabenbedingten Auswirkungen des Bebauungsplanes beschrieben sowie notwendige Kompensationsmaßnahmen bilanziert.

In Kapitel 3.3 *Naturräumliche Gegebenheiten* der vorliegenden Begründung wird die grünordnerische Bestandsbewertung, in Kapitel 8. das Freiraumkonzept und die Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung des Fachbeitrags dargestellt.

Im folgenden wird die Zusammenfassung des Landschaftsplanerischen Beitrags zum Bebauungsplan wiedergegeben.

Grundlage dieses Fachbeitrags ist zunächst eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) von NAGEL / SCHONHOFF (1999), in der die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft abgehandelt und eine Bilanzierung notwendiger Kompensationsmaßnahmen vorgenommen wurde.

Zwischenzeitlich wurden die Vorhabensplanungen jedoch in einigen Punkten verändert.

Darauf aufbauend wurden die Ergebnisse des im Rahmen der 17. FNP-Änderung erfolgten Landschaftsplanerischen Fachbeitrages (NAGEL / SCHONHOFF 2000) berücksichtigt und eingearbeitet.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag des Bebauungsplanes 43 (Teile A und B) stellt dar, dass Rahmen im der Umsetzung folgende Vorhabenbestandteile erhebliche Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter mit sich bringen:

- 1 Ausgehend von einer Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO, wobei eine nach BauNVO maximal mögliche Überschreitung der GRZ von 25% angenommen wird, kommt es vorhabenbedingt zu einer Vollversiegelung von ca. 16,3 ha und einer Teilversiegelung von ca. 1,4 ha.
- 2 Im Rahmen der Baumaßnahmen sind ca. 60 Laubbäume zu entfernen.
- 3 Auf ca. 5,1 ha werden bedingt naturferne Biotoptypen durch Versiegelung beseitigt und/oder Anlage von Biotoptypen der Wertstufe 3 ersetzt.

Für folgende Teilvorhaben sind nach derzeitigem Stand gesonderte Genehmigungsverfahren vorzunehmen:

- Verlegung der B 441, Verlegung und Umbau der Bredenbeeke, Bau von zwei Regenrückhaltebecken.

Als erhebliche Beeinträchtigungen (Eingriff gemäß § 7 NNatG) für die Schutzgüter sind folgende Auswirkungen zu nennen:

#### **Boden, Grundwasser, Klima / Luft**

Es wird eine erhebliche Beeinträchtigung (Eingriff gem.§8 NNatG) dieser Schutzgüter durch Vollversiegelung auf ca. 16,3 ha und durch Teilversiegelung auf ca. 1,4 ha erfolgen.

#### **Oberflächengewässer**

Auswirkungen durch die Umgestaltung der Bredenbeeke und die Anlage der Regenrückhaltebecken werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren behandelt.

#### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Eine erhebliche Beeinträchtigung (Eingriff gem. § 7 NNatG) ist durch die Versiegelung von ca. 5,1 ha Pflanzenbestand der Wertstufe 2 sowie durch Beseitigung von ca. 60 Laubbäumen zu erwarten. Positiv wirkt sich die Anpflanzung von 2000 Bäumen innerhalb der Grünflächen und der Straßenräume aus.

Eine Beeinträchtigung der Fauna in dem südlich an das UG angrenzenden Lohder Holz sowie des Erdkrötenbestandes in dem naturfernen Stillgewässer innerhalb einer Gärtnerei östlich der L 390 durch das Vorhaben ist zu erwarten. Daher ist es erforderlich, in weitergehenden Genehmigungsverfahren detaillierte Bestandserhebungen zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 8 ff NNatG vorzunehmen.

### Landschaftsbild

Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes ist von einer Abwertung des Landschaftsbildes innerhalb der Wertstufe 3 auszugehen, die jedoch nicht als erheblich und somit nicht als Eingriff gemäß § 8 NNatG eingestuft wird. Durch die vorzunehmende Begrünung der Bauflächen wird eine Verminderung der negativen Auswirkungen erzielt.

Aufgrund der vorhabenbedingten Eingriffe ergibt sich für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima / Luft ein Kompensationsbedarf von ca. 5,2 ha. Auf Flächen dieser Größe ist eine Verbesserung um eine Werteinheit zu erreichen. Für das Schutzgut Pflanzen ist zusätzlich auf ca. 5,1 ha eine Verbesserung des Wertes der Biotoptypen um eine Werteinheit erforderlich. Der gesamte Kompensationsbedarf beträgt nach Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen ca. 10,3 ha.

Im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden insbesondere Ackerflächen (WS 3) in Biotoptypen der Wertstufe 2 (extensiv genutzte Wiesen- und Gehölzflächen (Biotoptyp: GRE / BZE) umgewandelt. Weiterhin kommt es im Rahmen des Vorhabens zur Entsigelung von Teilen der K 252. Die Rodung von ca. 60 Laubbäumen wird durch die Pflanzung von ca. 2000 standortgerechten Laubbäumen kompensiert.

Die zur Verfügung stehende Kompensationsfläche im Bereich des 1. BA weist derzeit eine Größe von ca. 7,0 ha auf, die dem genannten Kompensationsbedarf von 10,3 ha gegenüberstehen. Es verbleibt eine Differenz von 3,3 ha als weiterer Kompensationsbedarf, der im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen innerhalb der SEM Seelze – Süd erbracht werden soll.

Die derzeit fehlenden Kompensationsflächen innerhalb des 1. BA sollen durch Maßnahmen erbracht werden, die auf Flächen anderer BA innerhalb der SEM – Fläche liegen. Dadurch soll mit Abschluss der gesamten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die erforderliche Kompensation der Eingriffe erreicht und alle nach landschaftsplanerischem Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen (u.a. Anlage und Entwicklung von Stillgewässern mit Ruderal- / Feuchtgebüsch und Entwicklung von Waldrand entlang des Lohnder Holzes, Sanierung des nach § 28a NNatG besonders geschützten Biotop) umgesetzt sein.

## 5.2 Schalltechnische Untersuchung

Durch die Studie wird empfohlen, bereits im ersten Bauabschnitt Vorkehrungen zu treffen, die den Schutz vor Gewerbelärmimmissionen auf die geplanten Wohnbauflächen des dritten Bauabschnitts gewährleistet. Daraus leitet sich eine Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dem der Wohnbebauung benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im Sondergebiet von  $L_w=55/40$  dB(A)/m<sup>2</sup> im Tag- bzw. Nachtzeitraum ab. Mit Hilfe dieser Festsetzung können die Orientierungswerte der DIN 18005 im benachbarten Wohngebiet überall eingehalten werden. Um die Anforderungen an den Schallschutz auch innerhalb der weiteren Gewerbeflächen zu erfüllen, werden hier IFSP von  $L_w=60/45$  dB(A)/m<sup>2</sup> im Tag- bzw. Nachtzeitraum festgelegt. Die

Studie empfiehlt abschließend für den vorliegenden B-Plan 43 B Formulierungen für die textlichen Festsetzungen. Diese sind in den Festsetzungstext integriert worden.

### 5.3 Konzept der Regenentwässerung

Entsprechend des Fachgutachtens der Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie sind die Voraussetzungen für eine Versickerung ungünstig. Eine Versickerung kann aufgrund der Bodenverhältnisse nach gegenwärtigem Stand der Technik nicht empfohlen werden. Es erfolgt daher eine Ableitung der unbelasteten Niederschlagswasser nach dem nachfolgend vorgestellten Konzept (modifiziertes Trennsystem). Eine Reinigung der Abflüsse ist nach dem Bewertungsvorgehen des ATV-Merkblattes M 153 nicht erforderlich.

Die Entwässerung der Baufelder ist auf die innere Erschließungsstraße gerichtet. Diese Abflüsse müssen im öffentlichen Straßenbereich abgeführt werden. Die Ableitung erfolgt durch einen Regenwasserkanal in westliche Richtung zum RRB 2. Außerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes wird der Regenwasserkanal als offener Graben geführt. Bedingt durch eine geringe Höhendifferenz wird es zu einem Rückstau aus dem RRB 2 in das Kanalnetz kommen. Bei der weiteren Planung des RW-Kanals ist der Rückstau in einer Nachweisrechnung des Kanalnetzes zu berücksichtigen und die Dimensionen des Netzes anzupassen.

Die nördlich der Erschließungsstraße liegenden Baufelder entwässern teilweise in Richtung der alten B 441. Die Abflüsse werden hier von einem Graben aufgenommen und ebenfalls Richtung RRB 2 geleitet.

Das Regenrückhaltebecken 2 dient der Retention der Abflüsse von ca. 15,5 ha versiegelter Fläche des westlichen Plangebietes. Das Becken wird so dimensioniert, dass auch das südlich der „B 441 neu“ vorgesehene Gewerbegebiet angeschlossen werden kann.

### 5.4 Historische Recherche

Die Historische Recherche hat durch Luftbildaufnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für das Entwicklungsgebiet Spuren einer Bombardierung aus dem II. Weltkrieg nachgewiesen:

- nordöstlich der Almhorster Straße, im Bereich des bestehenden Kleingartengebietes
- südwestlich der Kleingartenanlage „Harenberger Holz“
- nordwestlich der L 390

Im gesamten Gebiet ist das Vorhandensein von Blindgängern nicht ausgeschlossen. Eine stichprobenartige Erkundung der Bombentrichter wird gem. der „Historischen Recherche“ vom Mai 1999 empfohlen.

Die Ergebnisse der Historischen Recherche führten für den Bereich der Almhorster Straße 6 zu einer weiteren Beauftragung von Rammkernsondierungen bei drei

Bombentrichtern sowie zwei Bodenluftsondierungen.

## 5.5 Einzelhandelsgutachten

Als wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung wird durch das Einzelhandelsstrukturgutachten die Stärkung der beiden innerstädtischen Zentren Seelze und Letter formuliert. Daraus ergeben sich maßgebende Beschränkungen hinsichtlich der weiteren Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet 43 B.

Die Angebotsplanung von zusätzlicher Einzelhandelsfläche wurde für den B-Plan aufgenommen, da das regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover (Convent/gesa; Entwurf; Stand März 2000) eine Stärkung des Einzelhandelsangebotes empfiehlt. Begründet wird der Bedarf zusätzlicher Verkaufsfläche durch die geringe Kaufkraftbindung der Stadt Seelze.

Im Gewerbegebiet des B-Plans 43 B werden grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer VKF von 5.000 m<sup>2</sup>, einschließlich unbeheizter Freiverkaufsflächen zugelassen, um das Einzelhandelsangebot zu verbessern. Das im B-Plan 43 B vorgesehene Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ dient der Unterbringung von großflächigem, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel. Die VKF soll insgesamt nicht mehr als 3.000 m<sup>2</sup> betragen. Weitere Nutzungseinschränkungen für den Einzelhandel im Geltungsbereich sind in Kap. 7.1 dargelegt.

Die Ausweisung der Flächen dienen damit vorrangig zur Abdeckung des bestehenden Bedarfs unter Berücksichtigung der benachbarten Zentren.

## 6 Städtebauliche Planung

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes 43 B beruht auf einer Konzentration von Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Plangebiet unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungstrassen. Eine ökonomische Ausnutzung der Flächen ist Bestandteil der Überlegungen zur Planung.

Die gewählte Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen soll zu flexiblen Lösungen innerhalb der Baufelder führen, die so den Bedürfnissen der Bauherren und Klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) angepasst werden können.

Nachfolgend werden zunächst die Grundzüge der städtebaulichen Planung des B-Planes 43 B aufgezeigt, bevor diese anhand von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen fixiert und begründet werden.

### 6.1 Nutzungs- und Bebauungskonzept

#### Nutzungskonzept

Die östlichen Teilbereiche des B-Plangebietes 43 B werden durch die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen gekennzeichnet. Die Lage der Sondergebietsflächen wurde durch die Verkehrsgunst an der L 390 sowie der „B 441 alt“ und der neuen Erschließungsstraße bestimmt, die von der L 390 in das Plangebiet geführt wird. Für den Geltungsbereich ergeben sich zwei gewerblich zu nutzende Baufelder sowie das Baufeld Sondergebiet „Fachmarktzentrum“. Für die Nutzungen werden einerseits Einschränkungen getroffen, die auf den Ergebnissen der Einzelhandelsgutachtens beruhen. Andererseits ergeben sich aus der Nähe zu Wohnbauflächen schallrelevante Einschränkungen für östliche das Baufeld der Gewerbefläche

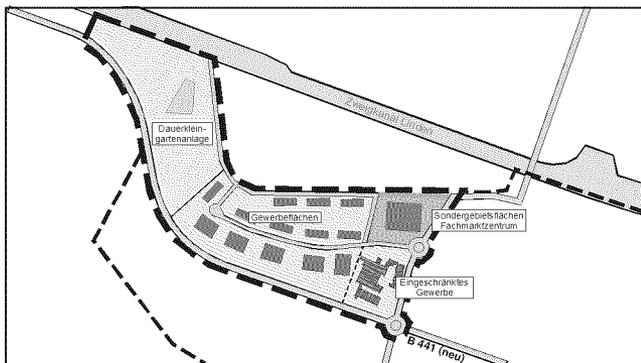


Abb. 6-1: Nutzungskonzept B-Plan 43 B

Der gesamte westliche Teil umfasst eine Kleingartenanlage, die zum Ausgleich der im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme in Anspruch genommenen Kleingartenflächen errichtet werden soll.

### Bebauungskonzept

Für die gewerblich genutzten Baufelder werden keine wesentlichen Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit getroffen. Die zur Verfügung stehende Grundfläche kann gem. der BauNVO ausgeschöpft werden. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes werden Höhenentwicklungen der Gebäude auf 12,50 m beschränkt. Parzellierungen oder Grundstückstiefen werden nicht vorgeschrieben.

Die geplante Kleingartenanlage sieht etwa 65 Parzellen in einer Größe à 300 m<sup>2</sup> vor. Ein Gemeinschaftshaus (Vereinsheim) sowie die notwendigen Stellplätze ergänzen die Kleingartenanlage.

## 6.2 Verkehrskonzept

Die Haupterschließung des Gebietes der Entwicklungsmaßnahme erfolgt im wesentlichen durch

- die neu verlegte Bundesstraße „B 441 neu“
- die L 390 sowie
- teilweise durch die Bundesstraße „B 441 alt“, die im Rahmen der Maßnahme fast vollständig zurückgebaut wird.

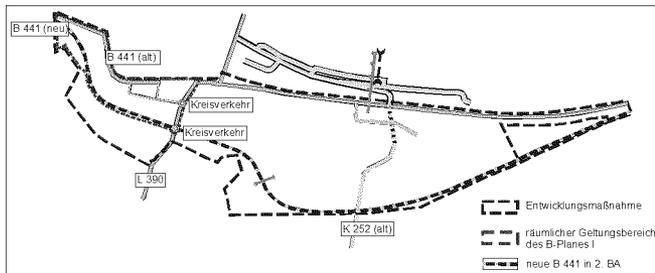


Abb. 6-2: Verkehrskonzeption B-Plan 43 B

Die Erschließung des Gewerbe- und Sondergebietes erfolgt über die Anbindung an die Landstraße L 390. Diese Trasse dient dem Plangebiet 43 B für die Außenerschließung, da sie das Gebiet nach Norden über den Kanal mit der Kernstadt Seelze verbindet, nach Süden den Anschluss zu Ortslage Almhorst herstellt. Eine ähnliche Funktion nimmt – vorläufig noch - die alte Bundesstraße „B 441 alt“ - ebenso wie die neue Bundesstraße „B 441 neu“ nach der Verlegung - wahr. Sie bindet das Gebiet west-ost-gerichtet großräumig in die Region ein. Es ist beabsichtigt, die L 390 ab dem Knotenpunkt zur B 441 als Ortsdurchfahrt zu definieren, um die erforderlichen anbaufreien Zonen zu reduzieren und eine verbesserte Nutzung der Flächen sicherzustellen.

Die Verlegung der Bundesstraße nach Süden wird erst im 2. Bauabschnitt vorgenommen. Im 1. BA werden die entsprechenden Flächen freigehalten.

Die Gebietsinnenerschließung erfolgt über:

- die Nutzung der alten Bundesstraße im Norden des Gebietes,
- den Neubau einer Erschließungsstraße als Sammelstraße von West nach Ost mit Anschluss an die Landstraße L 390 im Kreisverkehr sowie
- zwei optionale Verbindungsstrassen als Anliegerstraßen zwischen der „B 441 alt“ und der neuen Erschließungsstraße

### 6.3 Technische Infrastruktur

#### **Ver- und Entsorgung**

##### *Abwasser*

Wie bereits in der Voruntersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd festgestellt, kann die Entsorgung der Schmutzwasser gewährleistet werden. Das Ingenieurbüro Giso-Plan führt gegenwärtig eine Detailuntersuchung durch, in der zwei Varianten der Abwasserbeseitigung überprüft werden. Für ein Pumpwerk wird ein Standort am nord-östlichen Rand der Sondergebietsfläche vorgesehen.

##### *Regenwasser*

Die Ableitung des Regenwasser wird gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.3 ausgeführt.

##### *Wasser*

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist durch die mögliche Anbindung an das Netz der Stadtwerke Hannover AG gesichert.

##### *Gas*

Die Gasversorgung im Geltungsbereich kann durch eine von der Ortschaft Döteberg verlegte HD-Leitung und ca. 3 HD-Stationen realisiert werden und ist somit sichergestellt.

##### *Stromversorgung*

Die Versorgung mit Strom ist gesichert.

#### **Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die Entnahmemöglichkeit der erforderlichen Löschwassermenge aus dem städtischen Wassernetz sichergestellt. Standorte der Hydranten sind in den erforderlichen Abständen mit der Feuerwehr abzustimmen und anzuordnen.

## 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.

## 7 Begründung der Planungsinhalte des B-Planes 43 B

Die im folgenden erläuterten und begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes 43 B basieren auf den vorgenannten Grundzügen der städtebaulichen Planung sowie auf den Ergebnissen der o.g. Fachplanungen.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden entsprechend der Planungszielen folgende Arten der baulichen Nutzung unterschieden:

- Gewerbegebiet
- eingeschränkte Gewerbegebiete
- Sonstiges Sondergebiet mit der Bestimmung „Fachmarktzentrum“

#### Gewerbegebiet

In den Gewerbegebieten soll grundsätzlich ein breites Spektrum typischer Nutzungen zulässig sein. Darüber hinaus wird großflächiger Einzelhandel zugelassen, um die wirtschaftliche Entwicklungen voranzutreiben. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden selbstständige Lagerplätze aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Einzelhandels werden Nutzungseinschränkungen getroffen, die sich aus den Ergebnissen der Einzelhandelsstudie begründen. Um die innerörtlichen Zentren Seelze und Letter nicht zu schwächen, werden für die Gewerbegebiete innenstadtrelevante Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Zudem ständen innenstadtrelevante Sortimente in direkter Konkurrenz zum geplanten Nahversorgungszentrum in Seelze-Süd.

Aus diesem Grunde sollen flächenextensive und nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, einschließlich unbeheizter Freiverkaufsflächen, zulässig sein. Randsortimente des innenstadtrelevanten Handels dürfen insgesamt max. 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsnutzungen nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit einer vor Ort erbrachten Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind. Verkaufsflächenanteile von unter 20 % der Bruttogeschossfläche der genannten Betriebsstätte gelten in der Regel als noch untergeordnet; ausgenommen davon ist der Kfz-Einzelhandel.

Unzulässige Branchen in diesem Sinne sind:

- Textilien/Oberbekleidung

- Schuhe/Lederwaren
- Drogeriefachmarkt/Parfümerie
- Spielwaren, Unterhaltungselektronik, IuK-Technologien, Uhren/Schmuck-/Optik
- Buchhandel
- Lebensmittel

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt durch diese Festsetzungen gewährt und entspricht somit den rechtlichen Grundlagen der BauNVO.

### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Herleitend aus den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

Für die Nutzungen an der Almhorster Str. werden bzgl. der Schallemissionen Beschränkungen notwendig, um die westlich der Almhorster Str. vorgesehene Wohnbebauung zu schützen. Aus diesem Grund wird im Bereich der bestehenden Gewerbenutzung die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_w=55/40$  dB(A)/m<sup>2</sup> im Tag- bzw. Nachtzeitraum notwendig.

Die vorhandenen Wohnbauten befinden sich nach heutigem Recht im Außenbereich. Die schalltechnischen Anforderungen an den Außenbereich sind gleich denen an ein Mischgebiet (MI). Dennoch weisen die betrachteten Bauflächen Gewerbegebietscharakter auf. Durch die Begrenzung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels im Rahmen der textlichen Festsetzungen für das Eingeschränkte Gewerbegebiet sowie das Sondergebiet (vgl. auch Ziffer 7.11 der Begründung) ist neben dem Schutz der benachbart geplanten Wohnbebauung sichergestellt, dass die Schallsituation **innerhalb** des  $G_{E_g}$  Beurteilungspegel von  **$L_r = 60/45$  dB(A)** im Tag- bzw. Nachtzeitraum nicht überschreitet. Dies entspricht den Anforderungen an Mischgebiete (MI). Die Ausweisung eines Mischgebietstreifens ist jedoch nicht erforderlich, da sich die Schallsituation an den beiden betrachteten Wohngebäuden immissionsschutzrechtlich nicht verschlechtern wird. Durch die Begrenzung der immissionswirksamen Schalleistung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wurden ausreichende Vorkehrungen getroffen, die einen Immissionskonflikt vermeiden.

### Sonstiges Sondergebiet

Das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ leitet sich aus den Ergebnissen der Einzelhandelsgutachten ab. Die folgenden Festsetzungen sind analog zu der 17. FNP-Teiländerung der Stadt Seelze entwickelt worden.

Sie dient der Unterbringung von großflächigem, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel. Die gesamte Verkaufsfläche ist auf max. 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Randsortimente des innenstadtrelevanten Handels dürfen insgesamt 400 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Obergrenze pro Ladeneinheit wird auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt, um keine direkte Konkurrenz zu dem Nahversorgungsbereich Seelze-Süd zu entwickeln.

Zulässige Branchen sind:

- Heimtextilfachmarkt
- Spezialmöbelmarkt
- Zweirad- /Autozubehörfachmarkt
- Tapeten-/Farben-/Lacke-Fachmarkt
- Elektrofachmarkt (ausschließlich Weiße Ware)
- Küchenmöbelspezialmarkt

Unzulässige Branchen sind:

- Textilien/Oberbekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Drogeriefachmarkt/Parfümerie
- Spielwaren, Unterhaltungselektronik, IuK-Technologien, Uhren/Schmuck/Optik
- Buchhandel,
- Lebensmittel

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan sind als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) – obligatorisch gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

### **Grundflächenzahl**

In den Baufeldern der gewerblichen und Sondergebietsflächen entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenze. Die Ausschöpfung der Obergrenze in Gewerbegebieten ist für eine wirtschaftliche zweckentsprechende Grundstücksnutzung im allgemeinen erforderlich.

### **Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt**

Auf den Flächen erfolgt die Festsetzung des Höchstmaßes der Gebäudehöhe in Übereinstimmung mit der Absicht zur Ansiedlung unterschiedlicher Gebäudestrukturen. Für den gesamten B-Plan 43 B wird eine Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt, um gestapelte Nutzungen zu ermöglichen. Ausnahmen werden für technische Bauteile, Schornsteine und Masten vorgesehen.

## 7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### **Bauweise**

Für die Gewerbe- und Sondergebietsfläche wird eine offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Baukörper über 50 m Länge zulässig sind. Diese

Ausweisung wird den für Gewerbebauten erforderlichen Abmessungen gerecht. Grenzabstände können neben den baupolizeilichen Erfordernissen auch eine stärkere Be- und Eingrünung der Gewerbebetriebe gewährleisten.

### Baugrenze

Da im gesamten Gebiet eine eindeutige Raumkante aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht zwingend erforderlich ist, wird den Bauherren ein gestalterischer Spielraum eröffnet. Die Abstände der Baugrenzen zur Haupteerschließung und zu Grundsüdkgrenzen gewährleisten eine sinnvolle Zonierung von Straßen / Freiflächen / Grün / Gebäude.

Darüber hinaus ergibt sich gemäß Bundesfernstraßengesetz eine anbaufrei zu haltende Abstandsfläche von 20,00 m zur Fahrbahnbegrenzung von Bundesstraßen. Für die neutrassierte B 441 wurde dementsprechend eine Baugrenze festgesetzt. Für die „B 441 alt“ hat diese Maßgabe bis zur Umwidmung Bestand.

## 7.4 Verkehrsflächen

Für die Haupteerschließungsstraße sowie die nord-süd-gerichteten, optionalen Erschließungsstraßen wird ein Straßenprofil gemäß *Straßentyp Hauptsammelstraße 1* der EAE 85/95 ohne ausgewiesenen Fahrradweg gewählt. Es wird ein Querschnitt von 15,50 m festgesetzt, der für die folgende Aufteilung der Verkehrsflächen ausgerichtet ist:

- Fahrbahnbreite von 6,50 m für einen Begegnungsverkehr Lastzug/Lastzug bzw. Lkw/PKW/Radfahrer bei unverminderter Geschwindigkeit
- Längsparkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum von 2,50 m
- Gehweg in einer Ausbaubreite von 2,00 m
- darüber hinaus wird die Haupteerschließungsstraße mit einer Wendeschleife für Lastzüge und Gelenkbusse ausgebaut.

Radfahrer können auf der Fahrbahn geführt werden. Für den Freizeit- bzw. überörtlichen Radverkehr bestehen beruhigte Verkehrsflächen auf der „B 441 alt“ sowie am Kanal.

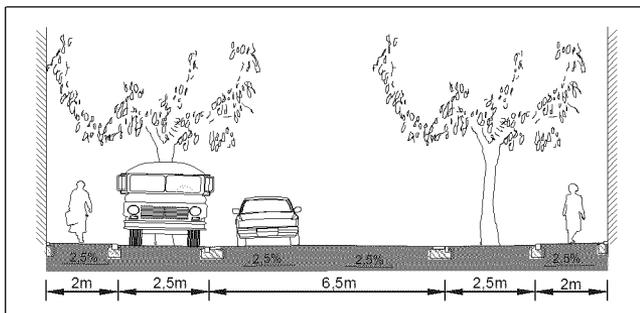


Abb. 6-3: Straßengestaltung

Während die „B 441 alt“ nördlich des Sondergebietes zurückgebaut wird, bleibt die Trasse nördlich des Gewerbegebietes erhalten, um je nach Größe der in diesem Bereich entstehenden Gewerbegrundstücke eine rückwärtige nördliche Erschließung zu ermöglichen. Sie dient im weiteren Verlauf der Kleingartenanlage als Erschließungsstraße und soll in einer Breite von 4,50m als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Nördlich der Kleingartenanlage wird die Straße ebenfalls zurückgebaut.

Um die geplanten gewerblichen Bauten an der Almhorster Straße L 390 auf diese Straße städtebaulich zu orientieren, wird ein Aus- und Einfahrtverbot zu den entsprechenden Baufeldern der Sondergebietsfläche festgesetzt. Weiterhin wird aus Gründen des Verkehrsflusses pro 40 m Straßenfront nur eine Ein- und Ausfahrt zugelassen.

## 7.5 Versorgungsflächen, Flächen für Abfallentsorgung

### Fläche für die Abfallentsorgung

Standorte für die Entsorgung der Abfälle sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch dort zulässig, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

Die Fläche für eine Pumpstation wird gesichert, über die das Abwasser der Hauptsammler im Gebiet in das weiterführende Abwassernetz gefördert wird.

## 7.6 Grünflächen

### Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün entlang der neuen Bundesstraße „B 441 neu“ geplant. Sie dienen der Straßenraumgestaltung der neuen Bundesstraße. Gleichzeitig sind sie Teil der Abstandsfläche von 20,00 m zur neuen Bundesstraße. Aus Gründen der Präsentation der Gewerbeflächen zur Bundesstraße hin, sollen diese Verkehrsbegleit-Grünflächen einsehbar gehalten werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Erlenbruchwald als geschütztes Biotop ausgewiesen, in dessen Umkreis von 10 m keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Die „B 441 alt“ wird nördlich der Sondergebietsfläche zurückgebaut und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche wird die Durchwegung gesichert.

### Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Im Westen des Plangebietes 43 B werden Dauerkleingärten festgesetzt, die als Ersatz für entfallene Kleingartenflächen konzipiert sind. In die Kleingartenanlage werden notwendige Stellplatzflächen sowie ein Vereinsheim integriert.

## 7.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Entwässerungsleitungen sowie Wasserflächen

Die getroffenen Festsetzungen dienen im wesentlichen der Minderung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Eine weitergehende Begründung der Festsetzung leitet sich aus dem parallel zum B-Plan erstellten „Konzept der Regenentwässerung“ (vgl. 5.3) ab.

Eine Rückhaltung der Niederschlagswassers in Becken sowie die Ableitung in den Vorfluter sind im gesamten Entwicklungsgebiet vorgesehen.

Die Flächen für ein Regenrückhaltebecken im westlichen Teil des B-Planes 43 B wird gesichert. Dieses Regenrückhaltebecken wird im Bereich der Ochsenkampsriede, die als Vorfluter dient, naturnah ausgebildet und mit einem Graben mit dem Gewerbegebiet verbunden. Zur Sicherung des Regenwasserabflusses sind nördlich der Gewerbefläche, im Bereich der Straßenverkehrsfläche und nördlich der Sondergebietsfläche sowie innerhalb der Kleingartenanlage Gräben festgesetzt.

Ausführliche Planungen, Begründungen sowie Berechnungen enthält das parallel erstellte Konzept der Regenentwässerung, welches gleichzeitig als Begründung für diese Festsetzung herangezogen werden kann.

## 7.8 Anpflanzen sowie Erhaltung 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 und zur gestalterischen Ausprägung der Räume wurden Festsetzungen zum Anpflanzen mit standorttypischen und standortgerechten Pflanzenarten getroffen.

Die Bepflanzungen betreffen einerseits die öffentlichen Verkehrsflächen. Die Bepflanzungen sind so im öffentlichen Straßenraum integriert, 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.

Darüber hinaus wurden Pflanzbindungen zur ökologischen Aufwertung von Flächen sowie zur Eingrünung in den Randbereichen der Kleingartenanlage sowie des Gewerbegebietes festgesetzt.

## 7.9 Flächen für Stellplätze

### Stellplätze

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche werden die Stellplätze gem. der Empfehlung der Bauaufsicht abgedeckt. Die für die Kleingärten vorgesehenen Stellplätze befinden sich im Zufahrtbereich zur Anlage sowie parallel zur Erschließungsstraße und sind somit platzsparend organisiert.

## 7.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Entsorgung sind Leitungsrechte im Bereich der westlichen Gewerbeflächen festgesetzt. Das Leitungsrecht in Verlängerung der Haupterschließungsstraße dient der Niederschlagsentwässerung mit Anschluss an einen Graben im Kleingartengebiet. Das Leitungsrecht zwischen Wendekreis und „B 441 neu“ dient der Sicherung der Schmutzwasserentsorgung.

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

Um Nutzungskonflikte mit angrenzenden Gebieten (hier heranrückende Wohnbebauung) vorzubeugen enthält § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz einer sinnvollen Zuordnung von Flächen nach ihrer Nutzung, d.h. die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dementsprechend ist eine sinnvolle Zonierung der bebaubaren Flächen geplant. Auf einer Teilfläche des B-Planes 43 B – dem Gewerbegebiet und dem Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ - wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgeschrieben. Dies geschieht vor dem Hintergrund der später heranrückenden Wohnbebauung und deren Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Die Konkretisierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte durch die vorliegende Schalltechnische Untersuchung, Stufe 3.

Desweiteren werden zum Schutz der Kleingartenanlage vor Einwirkungen der neutrassierten B 441 mögliche Vorkehrungen zum Schallschutz entlang der B 441 sichergestellt. Diese sind im Bedarfsfall als Wall oder Wand auszubilden.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden 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 sind aufgrund der Empfehlungen aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen 43 A/B in die Festsetzungen der B-Plän übernommen. Eine ausführliche Begründung ist dieser Fachplanung zu entnehmen.

### 7.13 Gestaltungsvorschriften nach Bauordnungsrecht

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung werden aus städtebaulichen Gründen getroffen. Aus gestalterischen und ökologischen Aspekten werden Festsetzungen dahingehend eingefügt, dass Dächer mit einer Neigung unter 20° zu begrünen sind.

Die Festsetzungen zur beschränkten Zulässigkeit von Einfriedungen erfolgt unter städtebaulich-gestalterischen und landschaftsarchitektonischen Aspekten.

## 8 Freiraumkonzept und Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Das Kapitel enthält neben der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auch konzeptionelle Gedanken zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag. Diese konzeptionelle Beschreibung des Entwurfes erleichtert die Nachvollziehbarkeit der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag, dessen Inhalt an dieser Stelle zusammengefasst wird, betrachtet Freiraumkonzept, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie die daraus abgeleiteten Kompensationsmaßnahmen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 43 (Teil A und B). Diese Darstellungsweise wird hier übernommen.

### 8.1 Freiraumkonzept

Das landschaftsplanerische Konzept für den neuen Stadtteil Seelze-Süd basiert auf der Idee einer „grünen Mitte“ innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Der Grünzug, der als landschaftlicher Park ausgebildet werden soll, verbindet die Landschaftselemente Wasser und Wald miteinander. Durch ihn wird der Stadtteil in zwei Quartiere gegliedert. Beide Quartiere sind so angelegt, dass sie durch nord-süd-gerichtete Grünbereiche diese strukturieren und die Verbindung zum Grünzug herstellen. Dieser wird im Geltungsbereich des B-Plans 43 A realisiert.

Die Identifikation und „Unverwechselbarkeit“ der Standorte wurde als Leitgedanke für den Entwurf des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zugrunde gelegt. Die nachfolgenden Planungsmaxime sind Grundlagen des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Entwurfes:

- Einbindung der Bebauung in die landschafts- und siedlungstypischen Strukturen, insbesondere Anpassung der Planung an das bestehende Relief und somit auch Orientierung am Landschaftsbild.
- Ortsrandeinbindung durch in der Landschaft wiederzufindende Elemente.
- Vorhaltung von Frischluftschneisen.
- Verwendung landschaftstypischer Strukturen als Gestaltungselemente innerhalb der Grünzüge (Bachlauf, Hecken).
- Integration von Funktionsflächen in die gliedernden Grünräume.
- Ergänzung und Ausbau des bestehenden Wegesystems.
- Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden in die Bredenbeeke bzw. das Regenrückhaltebecken oder den Kanal .
- Anlage von zwei Regenrückhaltebecken mit standortgerechter Vegetation.
- Anlage eines Lärmschutzwalls zur geplanten neuen B 441.

Das gesamte Grünsystem gliedert sich in zwei konzeptionelle Räume:

- *Privat nutzbare Außenräume:* Angaben zu Gestaltungsmöglichkeiten für private Gärten können sich ausschließlich auf Bereiche wie Pflanzvorschläge, Begrünung von Dächern etc., Pflege, Materialhinweise, beziehen.

- *Öffentlich nutzbare Außenräume:* Dieser Grünraum wird landschaftlich mit waldartigen Strukturen und extensiv genutzten Flächen gestaltet, so dass Raum zur Integration von Kinderspiel, Freizeit, Sport bleibt.

Alle öffentlich nutzbaren Außenräume, wie Grünzug, Wasserflächen und Lärmschutzwahl, werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzgeboten festgeschrieben. Das Bepflanzungskonzept beruht auf dem Identifikationsgedanken der zukünftigen Einwohner mit ihrem Gebiet. Dazu tragen, neben der Artenauswahl der Bäume und deren Pflanzweise entlang der Straßen, auch differenzierte Bepflanzungen mit einer Abstufung der Nutzungsintensität zur Landschaft ebenso bei, wie die Gestaltungshinweise zum Regenrückhaltebecken, zu den Spiel- und Sportflächen und den Lärmschutzeinrichtungen. Die Auswahl der Pflanzungen entspricht der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation.

## 8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Nachfolgend wird zur Erläuterung der vorhabensbedingten Auswirkungen der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet, um zu einer Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz zu gelangen. Zunächst wird als Basis weiterer Betrachtungen eine Flächenbilanzierung aufgezeigt, die alle Maßnahmen nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahme enthält. Es folgt eine Einordnung der einzelnen Schutzgüter in das niedersächsische Bewertungsschema (NLÖ 1994), aus dessen Klassifizierung sich die voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigung planerisch ableiten lassen. Diese Erkenntnisse führen einerseits zu Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und andererseits zu Ausgleichsmaßnahmen – ggf. zu Ersatzmaßnahmen.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Flächenbilanz des Landschaftspflegerischen Beitrages zum Bebauungsplan 43 B zu entnehmen.

<b>Art der Fläche</b>	<b>BP 43 B</b>
WA – Flächen	-
<i>davon mit Bindung für Bepflanzung nach § 9 Abs. Nr. 25 BauGB</i>	-
Gewerbegebiet	ca. 6,1 ha
Kerngebiet und Gemeinbedarfsflächen	-
Sondergebiet	ca. 0,9 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,8 ha
Versorgungsflächen (Umspannwerk)	-
Wasserfläche	-
Öffentliche Grünfläche	ca. 4,4 ha
<i>davon Spielplätze<sup>1</sup></i>	-
<i>davon Ballspielfeld<sup>1</sup></i>	-
<i>davon Wege<sup>1</sup></i>	ca. 0,3 ha
<i>davon weitere intensiv genutzte Grünflächen</i>	ca. 0,7 ha
<i>davon Regenrückhaltebecken (wasserrechtliches Verfahren erforderlich)</i>	ca. 0,3 ha
<i>davon Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BimSchG<sup>2</sup></i>	-
<i>davon Kleingärten (einschließlich Stellplätze, Vereinshaus)</i>	ca. 2,0 ha <sup>3</sup>
<i>davon Entwässerungsmulden</i>	ca. 0,2 ha
<i>davon Bredenbeeke / Ochsenkampsriede</i>	ca. 0,05 ha
<i>davon Kompensationsflächen gemäß § 1a Abs. 2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (incl. Erlenwäldchen)</i>	ca. 0,8 ha <sup>4</sup>
Bereich B 441neu	
<i>davon Verkehrsfläche</i>	ca. 0,7
<i>davon Verkehrsgrün<sup>1</sup></i>	ca. 1,2
<i>davon Wall</i>	-
<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 15,1 ha</b>

Abb. 8-1: Flächenbilanzierung nach Durchführung der Maßnahme zum B-Plan 43 B Die nachfolgende Beschreibung fasst alle negativen Auswirkungen – also Eingriffe – zusammen, die einer Kompensation oder des Ersatzes bedürfen. Weiterhin werden die voraussichtlich positiven vorhabensbedingten Auswirkungen genannt, die zur Verbesserung eines Schutzgutes um eine Wertstufe beitragen, da diese zur Kompensation von Eingriffen herangezogen werden können. Eine Beschreibung der einzelnen im nachfolgenden benannten Schutzgüter im gegenwärtigen Zustand sowie deren Einstufung in die entsprechenden Wertstufen kann dem Kapitel 3.3 *Naturräumliche Gegebenheiten* entnommen werden.

<sup>1</sup> Aufgrund des Nutzungsdrucks bzw. der ausschließlichen planungsrechtlichen Sicherung über § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB bzw. der Einstufung als technische Anlage sind diese Flächen nicht als Kompensationsflächen geeignet.

<sup>2</sup> Einschließlich eines Ballspielfeldes von ca. 0,1 ha auf der Tiefgarage.

<sup>3</sup> Davon Stellplätze ca. 0,06 ha und ein Vereinshaus mit ca. 0,01 ha.

<sup>4</sup> Davon ca. 0,05 ha Erlenwäldchen und ca. 0,02 ha Pufferzone und 0,05 ha Ochsenkampsriede.

**Schutzgut Boden**

Wertstufe 1: nicht im UG vorhanden

Wertstufe 2: 38,8 ha Boden von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 3: 8,0 ha Boden von geringer Bedeutung

Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigung / positive Auswirkungen:

1. ca. 16,3 ha Boden der Wertstufe 2 und 3 werden durch Gebäude und Straßen vollversiegelt, eine Teilversiegelung findet auf ca. 1,4 ha statt  
*vorher WS 2 bzw. 3, nachher WS 3, Erhebliche Beeinträchtigung*
2. ca. 0,1 ha Trasse der K 252 werden entsiegelt und erhalten teilweise die Bodenfunktionen zurück  
*vorher WS 3, nachher WS 2, Positive Auswirkungen*
3. Planerische Festsetzung der innerhalb der WA – Flächen mit Bindung für Bepflanzung auf einer Fläche von 0,2 ha  
*vorher WS 3, nachher WS 2, Positive Auswirkung*
4. Auf ca. 29,3 ha keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. positiven Auswirkungen, die zu einer Veränderung der Wertstufe führen  
*vorher WS 2/3, nachher WS 2/3*

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wassergebundener Decken bzw. dauerhaft wasserdurchlässiger Pflaster.
- Festsetzung der GRZ <sup>1</sup> und der Überschreitung durch Nebenanlagen unter die möglichen Obergrenzen.
- Reduzierung der Breite der öffentlichen Straßen und Wege auf ein Mindestmaß (§ 1a Abs.1 BauGB).
- Anlage der Baustraßen und Baustofflager auf später versiegelten Flächen.
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren
- Bodenpflege während der Lagerung durch Ansaat von Gründüngung (DIN 18915).
- Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Auf ca. 5,2 ha Fläche ist Boden der WS 2 um eine Werteinheit zu verbessern: siehe Kompensationsmaßnahmen A 1, A 3 und A 5

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben **keine erheblichen Beeinträchtigungen** im UG, Ersatzmaßnahme sind nicht erforderlich.

**Schutzgut Wasser / Grundwasser**

Wertstufe 1: nicht im UG vorhanden

Wertstufe 2: 33,7 ha Boden von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 3: 13,6 ha Boden von geringer Bedeutung

Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigung / positive Auswirkungen:

1. ca. 16,3 ha beeinträchtigte Grundwassersituation werden durch Vollversiegelung, 1,4 ha durch Teilversiegelung verändert  
*vorher WS 2, nachher WS 3, Erhebliche Beeinträchtigung*
2. ca. 0,1 ha Fahrbahn K 252 werden entsiegelt und erhalten die Funktionen für die Grundwasserneubildung zurück  
*vorher WS 3, nachher WS 2, Positive Auswirkungen*
3. ca. 0,05 ha beeinträchtigte Grundwassersituation (Erlenwäldchen) werden durch Vernässung bei Füllung des benachbarten Regenrückhaltebeckens verbessert  
*vorher WS 2, nachher WS 2, Positive Auswirkungen*
4. Auf ca. 29,45 ha keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. positiven Auswirkungen, die zu einer Veränderung der Wertstufe führen  
*vorher WS 2/3, nachher WS2/3*

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Möglichst geringe Flächeninanspruchnahme durch die Ausbaumaßnahmen zur Beibehaltung der Grundwasserneubildungsrate.
- Rückhaltung und Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers innerhalb des UG in naturnah gestalteten Versickerungsmulden und Regenwasserrückhaltungen.
- Im Bereich der Versickerungsanlagen bzw. der Gräben, Mulden und des Regenrückhaltebeckens ist durch geeignete bauliche Maßnahmen der Eintrag von Schadstoffen zu vermeiden.
- Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

siehe Kompensationsmaßnahme A 2

Weitere Kompensation wird mit Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht. Es verbleibt **keine erhebliche Beeinträchtigung**.

<b><u>Schutzgut Oberflächengewässer</u></b>
<u>Wertstufe 1:</u> nicht im UG vorhanden
<u>Wertstufe 2:</u> 0,05 ha (Ochsenkampsriede) und 0,2 ha (Bredenbeeke) Gewässer von allgemeiner Bedeutung
<u>Wertstufe 3:</u> nicht im UG vorhanden
<u>Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigung / positive Auswirkungen:</u> Voraussichtliche Auswirkungen auf die Morphologie der Oberflächengewässer (naturnahe Umgestaltung Bredenbeeke, Anlage von zwei Regenrückhaltebecken) werden in getrennten wasserrechtlichen Verfahren abgehandelt und sind nicht Gegenstand der Betrachtung.
<u>Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung von Abflußverschärfungen in den Oberflächengewässern des Einzugsgebietes durch</li> <li>▪ Verringerung der Versiegelung auf ein Mindestmaß</li> <li>▪ Sammlung von Brauchwasser in den Haushalten und Betrieben</li> <li>▪ Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen und Versickerungsmulden.</li> </ul>
<u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Kompensation erfolgt über die getrennt durchgeführten wasserrechtlichen Verfahren.

<b><u>Schutzgut Klima / Luft</u></b>
<u>Wertstufe 2:</u> 33,7 ha Bereiche von allgemeiner Bedeutung
<u>Wertstufe 3:</u> 13,6 ha Bereiche von geringer Bedeutung
<u>Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigung / positive Auswirkungen:</u> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ca. 16,3 ha wenig beeinträchtigte Bereiche werden durch Vollversiegelung, ca. 0,8 ha durch Teilversiegelung verändert vorher WS 2, nachher WS 3, Erhebliche Beeinträchtigung</li> <li>2. ca. 0,1 ha vorhandene Straßenfläche K 252 werden entsiegelt vorher WS 3, nachher WS 2, Positive Auswirkungen</li> <li>3. Auf ca. 30,1 ha keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. positiven Auswirkungen, die zu einer Veränderung der Wertstufe führen vorher WS 2/3, nachher WS2/3</li> </ol>
<u>Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:</u> siehe unter Vermeidungsmaßnahmen der übrigen Schutzgüter Unvermeidbare erhebliche <b>Beeinträchtigungen bleiben</b> bestehen, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
<u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> Kompensation erfolgt über die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden. Es verbleibt <b>keine erhebliche Beeinträchtigung</b> .

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Wertstufe 1: nicht im UG vorhanden

Wertstufe 2: 7,3 ha bedingt naturferne Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 3: 40,0 ha naturferne und künstliche Biotoptypen von geringer Bedeutung

Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigung / positive Auswirkungen:

1. 5,1 ha bedingt naturferne Biotoptypen werden durch Versiegelung und/oder Anlage von Biotoptypen der Wertstufe 3 beseitigt  
vorher WS 2, nachher WS 3, Erhebliche Beeinträchtigung
2. Beseitigung von ca. 60 Laubbäumen  
vorher WS 2, nachher WS 3, Erhebliche Beeinträchtigung
3. Anpflanzung von ca. 2000 Bäumen innerhalb der Straßen und Grünflächen  
vorher WS 2/3, Nachher WS 2, Positive Auswirkung
4. ca. 0,05 ha Oberflächengewässer (Ochsenkampsriede) von allgemeiner Bedeutung werden durch Bepflanzung in eine naturnähere Ausprägung gebracht (Wiederherstellung zeitnah möglich)  
vorher WS 2, nachher WS 2, Positive Auswirkung
5. ca. 0,2 ha naturnah umgestaltete Oberflächengewässer (Bredenbeeke) von allgemeiner Bedeutung werden durch Bepflanzung in eine naturnähere Ausprägung gebracht (Wiederherstellung zeitnah möglich)  
vorher WS 2, nachher WS 2, Positive Auswirkungen
6. Auf ca. 41,95 ha keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. positiven Auswirkungen, die zu einer Veränderung der Wertstufe führen.<sup>5</sup>  
vorher WS 2/3, nachher WS 2/3

Eine Beeinträchtigung der Fauna in dem südlich an das UG angrenzende Lohnder Holz sowie des Erdkrötenbestandes in dem naturfernen Kleingewässer innerhalb einer Gärtnerei östlich der L 390 ist im Rahmen der Verlegung der B 441 zu erwarten. Eine detaillierte Bestandserhebung sowie die Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 8 ff NNatG ist im Genehmigungsverfahren der B 441 vorzunehmen.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Darstellung der Flächen am Ufer des Zweigkanals als Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (insges. 2,2 ha)
- Schutz der nicht durch Baumaßnahmen beanspruchten Vegetationsbestände, Abgänge von Bäumen sind nachzupflanzen.
- Im UG vorhandene Großbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind im näheren Umfeld nachzupflanzen Zur Baustelleneinrichtung und während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS – LP 4 durchzuführen.
- Rechtzeitiger Aufbau eines Biotopverbunds im Bereich der öffentlichen Grünzüge.
- Möglichst geringe Flächeninanspruchnahme durch Betretungen, Befahren und Ablagerungen.
- Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen, Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Auf ca. 5,1 ha ist die Wertstufe um eine Werteinheit zu verbessern:

siehe Kompensationsmaßnahmen A 1, A 4, A 7, A 8

Unvermeidbare erhebliche **Beeinträchtigungen bleiben** bestehen.

Ersatzmaßnahmen sind erforderlich.

siehe Ersatzmaßnahme E 1

**Schutzgut Landschaftsbild**

Wertstufe 1 und Wertstufe 2: sind im UG nicht vertreten

Wertstufe 3: 47,3 ha stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche

Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigung / positive Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Der Lärmschutzwall wird mit standortgerechten Laubgehölzen und artenreichen Wiesenflächen dauerhaft bepflanzt.
- Die Ausführung der Arbeiten sollte in einem möglichst kurzen Zeitraum erfolgen.
- Optimale Einpassung der Bauwerke in die Geländehöhe, damit größtmöglicher Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Veränderungen der Oberflächenform.
- Sicherung und Wiederherstellung der Vegetation bzw. Bepflanzung, umgehende Begrünung der Bauflächen.
- Durch Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen der übrigen Schutzgüter werden vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden
- Es verbleiben keine unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen:

Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aus diesen Gegenüberstellungen negativer und positiver vorhabensbedingter Auswirkungen leiten sich zusammenfassend folgende Kompensationsmaßnahmen (die bereits in der Tabelle zugeordnet wurden) ab:

A 1	Anlage und Entwicklung extensiv genutzter Wiesen- und Gehölzflächen (Biotoptyp nach DRACHENFELS 1994: GRE / BZE) innerhalb der Grünflächen im Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächengröße ca. 6,7 ha (ca. 5,2 ha für das Schutzgut Boden und 1,5 ha für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)
A 2	Entwicklung einer ca. 20 m breiten Pufferzone als Ruderal- / Feuchtgebüsch (Biotoptyp nach DRACHENFELS 1994: BR / BF) südöstlich angrenzend an den vorhandenen Erlenwald entwässerter Standorte (Biotoptyp WU) im Nordwesten des UG: Flächengröße 0,03 ha <i>vorher WS 3, nachher WS 2</i>
A 3	Entsiegelung von ca. 0,1 ha Trasse der K 252 <i>vorher WS 3, nachher WS 2</i>
A 4	Pflanzen von ca. 2000 standortgerechten Laubbäumen innerhalb der Straßen und Grünflächen <i>vorher WS 2, nachher WS 2</i>
A 5	Planerische Festsetzung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung innerhalb der WA – Gebiete auf einer Fläche von 0,2 ha. <i>vorher WS 3, nachher WS 2</i>
A 6	Verbesserung der hydrologischen Verhältnisse innerhalb des Erlenwäldchens (WS 2) auf ca. 0,05 ha durch Vernässung bei Füllung des benachbarten Regenrückhaltebeckens <i>vorher WS 2, nachher WS 2</i>
A 7	Ca. 0,05 ha Oberflächengewässer (Ochsenkampsriede) von allgemeiner Bedeutung werden durch Bepflanzung in eine naturnähere Ausprägung gebracht (Wiederherstellung zeitnah möglich). <i>vorher WS 2, nachher WS 2</i>
A 8	Ca. 0,2 ha naturnah umgestaltete Oberflächengewässer (Bredenbeeke) von allgemeiner Bedeutung werden durch Bepflanzung in eine naturnähere Ausprägung gebracht (Wiederherstellung zeitnah möglich). <i>vorher WS 2, nachher WS 2</i>
E 1	Als Ersatzmaßnahme sind ca. 3,3 ha der WS 3 innerhalb der SEM – Flächen in Ihrer Wertigkeit zu verbessern. <i>vorher WS 3, nachher WS 2, Positive Auswirkungen</i>

Zusammenfassend ist festzustellen, dass einem Kompensationsbedarf von 10,3 ha (Verbesserung der Werteinheit um eine Stufe auf ca. 5,2 ha für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima / Luft, Verbesserung der Werteinheit um eine Stufe auf ca. 5,1 ha für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) eine

Größe von ca. 7,0 ha für derzeit geplante Ausgleichsflächen gegenübersteht. Es verbleibt eine Differenz von 3,3 ha als weiterer Kompensationsbedarf, der im Rahmen von Ersatzmaßnahmen im Bereich der Flächen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze - Süd erbracht wird. Nach Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zurückbleiben.

## 9 Flächenbilanzierung

Die wesentlichen Kennziffern zur Flächenbilanzierung sind folgende

Sondergebiet	9.277 m <sup>2</sup>	6,1%
Gewerbegebiet	60.910 m <sup>2</sup>	40,3%
Verkehrsflächen	17.859 m <sup>2</sup>	11,8%
öffentliche Grünflächen	6.318 m <sup>2</sup>	4,2%
Kleingartenanlage	31.526 m <sup>2</sup>	20,9%
Entwässerungsgräben	3.105 m <sup>2</sup>	2,1%
Regenrückhaltebecken	3.052 m <sup>2</sup>	2,0%
<i>„B 44 neu“ (gesondertes Planfeststellungsverfahren)</i>		
Verkehrsflächen	7.047 m <sup>2</sup>	4,7%
öffentliche Grünflächen	11.896 m <sup>2</sup>	7,9%
<b>Gesamt</b>	<b>150.990 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass unter Beachtung

- der erforderliche Verkehrsflächenanteile
  - der erforderlichen Grünflächenanteile
- eine den spezifischen Planungszielen entsprechende
- Größe des verbleibenden Nettobaulandes und
  - angemessene Bebauungsdichte
- erreicht sind.

## 10 Auswirkungen und Umsetzung

Die Grundsätze der Bauleitplanung fordern gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dadurch ergeben sich, bei der Aufstellung von Bauleitplänen, besonders zu berücksichtigende Belangen u.a.:

- Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie Auswirkungen auf Arbeitsplätze

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu:

- Art der baulichen Nutzung (angemessene Konfliktbewältigung durch räumliche Trennung unterschiedlicher baulicher Nutzungen)
- Maß der baulichen Nutzung (angemessene Bebauungsdichte)
- Neuanpflanzungen sowie Erhaltung von Bepflanzungen (Kompensationsmaßnahmen haben Einfluss auf das Mikroklima)

als vorrangige Zielstellungen in der Planung berücksichtigt.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind insbesondere in den Festsetzungen zu:

- Bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
- Neuanpflanzung und Erhaltung von Bepflanzung

in erforderlichen Maße in der Abwägung mit anderen Belangen berücksichtigt.

Die Belange des Umwelt-, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind u.a. in folgenden Festsetzungen verankert:

- öffentliche Grünflächen
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bepflanzungen sowie Neuanpflanzungen
- Zuordnung weiterer Kompensationsmaßnahmen

So sind diese Festsetzungen dazu geeignet, die mit der Neubebauung entstehenden – im ökologischen Sinne nachteiligen – Auswirkungen soweit als möglich zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Die Belange der Wirtschaft, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wurden bei der Aufstellung

der Planungsziele im besonderen Maße u.a. durch die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

## **11 Kosten der Entwicklungsmaßnahme**

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.

## Quellenverzeichnis

ALTLASTEN \* PLANUNG, Büro für Historische Recherchen und Erfassung von Altlasten: „Historische Recherche Seelze-Süd (1. – 4. Bauabschnitt)“ Fassung vom 31. Mai 1999

CONVENT Planung und Beratung GmbH: „Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Hannover. Bestands- und Marktanalyse“ Fassung vom März 2000

Entwicklungsgemeinschaft Seelze-Süd GbR: „Annahme für die Berechnung der Wohneinheiten für das Entwicklungsgebiet Seelze-Süd“ Fassung vom 27.03.2000

Entwicklungsgemeinschaft Seelze-Süd GbR: „Grobe Bedarfsanalyse zur Sozialen Infrastruktur“ Fassung vom 27.03.2000

Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI: „Schalltechnische Untersuchung, Stufe 1“ Fassung vom 04.05.2000

Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI: „Schalltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd, Stufe 2: Optimierung der Lärmschutzmaßnahmen“ Fassung vom 28.06.2000

Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI: „Schalltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd, Stufe 3“ Fassung vom 24.07.2000

Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI: „Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme“ vom 24.08.2000

GMA: „Einzelhandelsstrukturgutachten für die Stadt Seelze“ (Zwischenbericht als Protokoll vorliegend)

Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH (ifs): „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd. Konzept der Regenentwässerung“ Fassung vom Juli 200

Prof. Nagel, Schonhoff und Partner: „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans“ Fassung vom März 2000

Prof. Nagel, Schonhoff und Partner: „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 43 A / B“ Fassung vom August 2000

REGIOPLAN INGENIEURE Mannheim GmbH: „Strukturkonzept zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd“ Fassung vom 25.02.2000

REGIOPLAN INGENIEURE Mannheim GmbH: „Fortschreibung des städtebaulichen Strukturkonzept. Dokumentation / Abschlußbericht“ Fassung vom 07.04.2000

REGIOPLAN INGENIEURE Mannheim GmbH: „Zeichnerische Darstellung und Erläuterungsbericht zur 17. Flächennutzungsplanänderung“ Fassung vom 03.04.2000

REGIOPLAN INGENIEURE Mannheim GmbH: „Bebauungsplankonzept 1. Bauabschnitt. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd“ Fassung vom 26.04.2000

REGIOPLAN INGENIEURE Mannheim GmbH: „Verkehrskonzept und straßenseitige Erschließungsplanung“ Fassung vom Juli 2000

## 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 ..... den Bebauungsplan Nr. 43 B 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 des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 (3) i.V.m. § 13 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde am ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Seelze, den

Der Stadtdirektor  
i.A.

L.S.

---

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf 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 des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Seelze, den

Der Stadtdirektor  
i.A.

L.S.

#### 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  
i.A.

L.S.

---

#### 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  
i.A.

L.S.

---

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt für den Landkreis Hannover, Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Seelze, den

Der Stadtdirektor  
i.A.

L.S.

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am .....den Bebauungsplan Nr. 43 A für den Stadtteil Seelze beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 (4) i.V.m. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Seelze, den

Der Stadtdirektor  
i.A.

L.S.