

Trennblatt Begründung – 26-1997



Vorhaben Bebauungsplan Dedensen Nr. 14	eingegeben am: 01.03.2010
Stadt Seelze	
Gemarkung Dedensen	

Stadt Seelze

Landkreis Hannover

Bauleitplanung

der

Stadt Seelze

Begründung

Bebauungsplan Nr. 14 / ST Dedensen

"Dorfmitte 1"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §56 NBauO

Fassung: §10 BauGB vom 12.09.1995

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplans	1
2. Städtebauliche Zielsetzungen	1
3. Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen	3
4. Belange des Umweltschutzes	5
5. Nachweis der Spielplatzfläche	6
6. Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan	6
7. Festsetzungen des Bebauungsplans	7
7.1 Art und Maß der Nutzung	7
7.2 Bauweise, Baugrenzen und von der Bebauung freizuhaltende Flächen	8
7.3 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ruhender Verkehr	8
7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
7.5 Geh- und Fahrrechte	9
7.6 Erhaltung von Bäumen und Pflanzgebote	10
8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	10
9. Versorgung und Entsorgung	11
9.1 Elektrizität, Gas, Wasser	11
9.2 Abwasserbeseitigung	12
9.3 Müllbeseitigung	12
10. Flächenbilanz	12
11. Durchführung des Bebauungsplans	12
11.1 Bodenordnende Maßnahmen	12
11.2 Kosten und Finanzierung	13
12. Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	13

Anlage 1: Überschlägige Kostenermittlung

1. Grundlagen und Zweck des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 25.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 für den Ortskern des ST Dedensen mit dem durch die Bruchstraße, Altes Dorf, Breite Rehre und Kleine Rehre begrenzten Geltungsbereich beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung äußerten Eigentümer Bedenken gegen die vorgesehene Erschließung der rückwärtigen Flächen im Ortskern von der Bruchstraße. Die Bedenken führten dazu, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplans geteilt wurde und im Bebauungsplanverfahren Nr. 14 zunächst nur für den östlichen Bereich Baurechte geschaffen werden sollen. In diesem verkleinerten Geltungsbereich sollen in absehbarer Zeit Investitionen für private Dienstleistungsunternehmen und Wohnungen getätigt werden. Deshalb ist es erforderlich, im östlichen Bereich des Ortskerns zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Damit wird der Empfehlung der im Jahr 1989 aufgestellten Dorferneuerungsplanung für den ST Dedensen entsprochen. Dem Bebauungsplan werden die darin formulierten Grundsätze zugrundegelegt und konkretisiert.

Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ist insbesondere deshalb erforderlich geworden, um Auflagen des Amtes für Kreisstraßen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Kurvenbereich der Kreisstraße zu erfüllen.

Der Bebauungsplan hat ein drittes Mal öffentlich ausgelegen, weil der geplante Platz als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und nicht als Teil der Baugebiete festgesetzt werden soll.

Über die künftige städtebauliche Entwicklung im westlichen Bereich des Ortskerns wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren entschieden.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Dedensen ist geprägt durch die dörfliche Struktur mit landwirtschaftlichen Betrieben und durch die zunehmende Funktion als Wohnstandort. Die Einwohnerzahl ist seit 1960 um mehr als 70 % gestiegen bei einer rückläufigen Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist gekennzeichnet durch eine Zunahme der Betriebsgrößen und durch eine rückläufige Anzahl der Betriebe. Der im allgemeinen einhergehende Bevölkerungsrückgang ist in Dedensen aufgrund der Entwicklung zum Wohnstandort nicht eingetreten.

Der im Gegenteil zu verzeichnende Bevölkerungszuwachs resultiert aus der Randwanderung im Großraum Hannover. Fast alle erwerbstätigen Zuwanderer in Dedensen sind Berufspendler. Außerhalb der Landwirtschaft stehen nur wenige Arbeitsplätze zur Verfügung. Die Attraktivität von Dedensen als Wohnstandort verdeutlicht sich darin, daß die Arbeitsplätze des überwiegenden Teils der Berufspendler mehr als 10 km entfernt sind.

Mitentscheidend für die Entwicklung zum Wohnstandort ist die gute Verkehrsanbindung. Die

B 441 stellt eine Verbindung nach Seelze und Hannover im Osten und Wunstorf im Westen her. Außerdem verfügt Dedensen über einen Anschluß an das Bundesautobahnnetz. Von besonderer Bedeutung ist der nördlich gelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn AG. Damit verfügt Dedensen über eine unmittelbare Anbindung an die Nahverkehrsstrecke Wunstorf, Seelze, Hannover und Lehrte und ist in das schienengebundene Verkehrsnetz des Großraums eingebunden.

Die landwirtschaftliche Vorprägung des Ortes ist zwar erhalten geblieben, das Nutzungsgefüge ist aber in starkem Maß von der Wohnfunktion bestimmt. Damit ergeben sich neue Anforderungen an die Ausstattung mit öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Mit dem Bau des Kindergartens im Bereich des Ortskerns westlich vom Plangebiet wird dem Bedarf aufgrund des Zuzugs junger Familien bereits entsprochen.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Dedensen sind entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Achse angesiedelt, deren mittlerer Abschnitt durch die Bruchstraße gebildet wird. Eine räumliche Konzentration der Betriebe ist innerhalb dieser Achse nur sehr schwach ausgebildet. Der ehemalige Ortskern mit der Kirche, Schule und dem Gemeindebüro ist infolge der Siedlungsentwicklung im Nordwesten und Nordosten in die Randlage gerückt.

Die fehlende Schwerpunktbildung der Versorgungseinrichtungen beeinträchtigt ihre Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Einkaufsbereichen in den zentralen Orten und den Einkaufszentren an den Stadträndern, die günstig mit dem Kraftfahrzeug erreichbar sind. Aufgrund der allgemeinen Mobilität der Bevölkerung sind die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Dedensen somit gefährdet. Die Sicherung des Grundversorgungsniveaus vor Ort ist vor allem für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen unverzichtbar. Die Ausstattung mit Einrichtungen zur Grundversorgung fördert zudem die Orientierung der meist mobilen, neu hinzugezogenen Bewohner auf Dedensen und trägt dazu bei, daß die Lebensfähigkeit des Ortes auch im Hinblick auf die strukturellen Veränderungen erhalten bleibt. Die Chance der Versorgungseinrichtungen liegt in der unmittelbaren Nähe zum Verbraucher.

Um die Konkurrenzfähigkeit des Versorgungsangebots in Dedensen zu stärken, soll eine kompaktere räumliche Anordnung der Versorgungseinrichtungen im zentralen und von der Kreisstraße gut erschlossenen Bereich des Plangebiets ermöglicht werden. Er fügt sich in die vorhandene räumliche Versorgungsstruktur entlang der Ost-West-Achse ein. Eine Verlagerung vorhandener Betriebe in den Ortskern wird von der Dorferneuerungsplanung befürwortet, da durch eine räumlich kompaktere Anordnung der Versorgungseinrichtungen die Anziehungskraft insgesamt verbessert wird.

Die im Nahgebiet des Plangebiets noch ausgeübten landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf der südlich benachbarten ehemaligen Hofstelle Altes Dorf 7 mit geringer Pferdehaltung und der nördlich planangrenzenden Hofstelle, die als Nebenerwerbsbetrieb geführt wird, mit nur wenigen Schafen für die Rasenpflege auf dem Hofgrundstück sind laut Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover für das geplante Neubaugebiet nicht immissionsrelevant.

Die Erschließung des nördlichen und mittleren Teils im Plangebiet soll über eine zentral in Ost-West-Richtung verlaufende verkehrsberuhigte Straße erfolgen. Ein direkter Anschluß der Grundstücke an die Kreisstraße in diesem Abschnitt ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich. Die beabsichtigte Bebauung im Plangebiet erfordert die Ergänzung eines Fußweges auf der Westseite der Kreisstraße. Zur Zeit endet der Fußweg nördlich und

südlich an den durch Fußgängerinseln gesicherten Überquerungen der Kreisstraße. Die Planstraße soll zu gegebenem Zeitpunkt in westlicher Richtung eine Fortsetzung finden, damit eine Vernetzung der Nutzungen im Ortskern und mit dem westlich gelegenen Kindergarten hergestellt wird.

Der Bedarf an Spielplatzfläche für das Plangebiet wird im westlich angrenzenden Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12 nachgewiesen.

Der Ortskern soll unter Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes weiterentwickelt werden. Die charakteristischen Dachformen, Fassadenmaterialien und Einfriedungen sollen auch künftig das Ortsbild bestimmen. Von besonderer Bedeutung ist der wertvolle Baumbestand. Er soll erhalten und ergänzt werden.

3. Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen

Zum Bebauungsplan mit dem Geltungsbereich der Fassung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich 4 Grundeigentümer geäußert. Sie betreffen mit Ausnahme einer Anregung den westlichen Teil des Geltungsbereichs und werden in dem Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 14 A in die Abwägung eingestellt.

Der Anregung, die das Plangebiet betrifft, wird gefolgt; die Erschließung des inneren Bereichs im Ortskern erfolgt aus östlicher Richtung mit Einmündung in das Alte Dorf.

Während der ersten öffentlichen Auslegung haben drei Bürger Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Ein Bürger unterstützt die Zielsetzungen des Bebauungsplankonzeptes für die Entwicklung eines Ortsmittelpunktes mit Versorgungseinrichtungen.

Ein weiterer Bürger regt an, die Ausnahmeregelung der örtlichen Bauvorschriften für Flachdächer von Garagen entfallen zu lassen, da es sich beim Plangebiet um den Ortskern mit alter Bausubstanz handele.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung rechtfertigt nicht, daß Garagen mit geneigten Dächern versehen werden müssen. Im Ortskern wird ungefähr nur die Hälfte der Fläche durch alte Gehöfte in Anspruch genommen. Östlich und südlich vom Plangebiet ist das Bild von Reihen- und Einfamilienhäusern bestimmt.

Ein Bürger weist auf die seit Jahren auftretenden Belästigungen durch den Reparaturbetrieb von Kraftfahrzeugen mit Ersatzteilverkauf und Hobbywerkstatt im südlichen Teil des Plangebiets hin und regt an, Gewerbebetriebe dieser Art auszuschließen.

Der Anregung wird gefolgt und die im Mischgebiet regelzulässigen Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen. Das Ortszentrum soll neben dem Wohnen vor allem dem Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen vorbehalten bleiben.

Der Bürger regt des weiteren an, im nördlichen Teil des Plangebiets eine öffentliche Fläche zu sichern und beispielsweise einen Dorfteich oder einen Spielplatz anzulegen.

Im zentralen Bereich des Plangebiets soll ein öffentlich zugänglicher Platz geschaffen werden, auf dem der Kraftfahrzeugverkehr weitgehend ausgeschlossen ist. Lediglich die Trasse

der geplanten Erschließungsstraße soll für die Fußgänger und für die motorisierten Verkehrsteilnehmer gleichrangig benutzbar sein. Im Hinblick auf die Größe und Struktur von Dedensen und wegen der angestrebten innerörtlichen Verdichtung ist die vorgesehene Größe der Aufenthaltsfläche als ausreichend einzustufen.

Als Träger öffentlicher Belange haben der Landkreis Hannover, der Polizeiabschnitt Ost in Burgdorf und einzelne Fachämter der Stadt Seelze Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Das Amt für Kreisstraßen fordert, daß an der Einmündung der Planstraße in die Kreisstraße Sichtfelder von einer Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden.

Dem wird gefolgt. Die Sichtfelder werden mit einer Schenkellänge von 50,0 m als von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Wegen der Fahrbahneinengungen durch die Fußgängerinseln kann der Abschnitt der K 253 mit einer Geschwindigkeit von höchstens 40 km/h befahren werden. Dem entspricht die gewählte Schenkellänge.

Die Straßenverkehrsbehörde beim Ordnungsamt der Stadt Seelze und der Polizeiabschnitt Ost in Burgdorf regen aus Gründen der Verkehrssicherheit an, daß die Erschließung der Grundstücke über die geplante Stichstraße erfolgen solle. Grundstückszu- und Grundstücksausfahrten sollen im Kurvenbereich vermieden werden.

Entsprechend den Stellungnahmen werden für die Mischgebiete nördlich und südlich der Planstraße entlang der Kreisstraße 253 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Weiter südlich ist aufgrund möglicher Grundstücksteilungen eine Fortsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten nicht möglich. Mit einem größeren Verkehrsaufkommen ist auf diesen Grundstücken nicht zu rechnen.

Der Polizeiabschnitt Ost regt des weiteren an, die Seitenraumbefestigung an der Westseite des Alten Dorfes zwischen den Überwegen als Gehweg mit Hochbordanlage auszubauen.

Der Anregung wird gefolgt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird um die für den Ausbau des Fußweges erforderliche Fläche um 0,5 m verbreitert. Damit beträgt die Breite des geplanten Gehweges 1,75 m. Im südlichen Abschnitt der Kreisstraße innerhalb des Plangebiets ein ausgebauter Gehweg vorhanden und somit eine Verbreiterung der Verkehrsfläche nicht erforderlich.

Der Landkreis Hannover weist darauf hin, daß im Zuge des Ausbaus der K 253 eine Weißdornhecke entlang der Kreisstraße als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt sei und regt an, die Hecke festzusetzen. Die geplanten Bäume seien so zu pflanzen, daß die Hecke nicht beeinträchtigt werde.

Die angepflanzte Hecke steht der beabsichtigten Anlage des Platzes und der Schaffung des Gehweges entgegen. Es ist daher mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Kreisstraßen vereinbart, daß die Hecke um die für den Gehweg erforderliche Breite zurückgesetzt wird und im Bereich des Platzes und der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entfernt und auf einen Streifen entlang der im südlichen Teil des Plangebiets in Ost-West-Richtung verlaufenden Nutzungsgrenze umgepflanzt wird. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist desweiteren abgestimmt worden, daß die Hecken entlang der Kreisstraße als Weißdornhecken und entlang der südlich verlaufenden Nutzungsgrenze als Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks hat sein Einverständnis dazu erklärt.

Im übrigen stellt die Untere Naturschutzbehörde fest, daß im Plangebiet weder die Bestimmungen der §§24 bis 28 noch geschützte Biotope gemäß §§28a und b NNatG betroffen seien.

Der Landkreis Hannover weist des weiteren darauf hin, daß die Kosten für den Ausbau der Einmündung der Planstraße in die K 253 von der Stadt Seelze zu tragen seien und eine Vereinbarung über Bau, Unterhaltung und Kostentragung mit dem Amt für Kreisstraßen abzuschließen sei. Damit die Vereinbarung abgeschlossen werden könne, wird rechtzeitig vor Baubeginn um Benachrichtigung gebeten. Die Ausführungspläne für den Einmündungsbereich seien mit dem Amt für Kreisstraßen abzustimmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, daß unmittelbar östlich vom Plangebiet eine Altablagerung mit der katasternummer 14-2.2, Gemarkung Dedensen, Flur 3, Flurstücke 106/10 und 106/7 vorhanden sei. Untersuchungen zu der Schadstoffbelastung lägen nicht vor.

Da nicht auszuschließen ist, daß von der Altablagerung eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeht, wird das Verbot der Grundwassernutzung i.S. des §3 Abs.1 Nr.6 WHG als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weist der Landkreis Hannover außerdem darauf hin, daß die Kellersohlen der zu errichtenden Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand liegen müssen. Ansonsten müßten die Keller als wasserdichte Betonwanne ausgebildet werden. Eine ständige Grundwasserhaltung durch Dränagen werde seitens des Landkreises Hannover nicht gestattet.

Der Hinweis betrifft insbesondere das Baugenehmigungsverfahren. Eine Übernahme in den Bebauungsplan ist entbehrlich, da der Anschluß- und Benutzungszwang die Ableitung der im Stadtgebiet anfallenden Abwässer regelt.

Das Amt für Hoch- und Tiefbau regt eine Verbreiterung des geplantenverkehrsberuhigten Bereichs um 0,5 m auf eine Breite von 6,0 m an, damit im Straßenraum mehr Spielraum für die Einrichtung öffentlicher Parkplätze bestehe.

Der Anregung wird gefolgt, da die Schaffung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Parkplätze bei einem verkehrsberuhigten Ausbau und der Aufstellung der Verkehrszeichen Nr. 325 erforderlich ist.

Außerdem wird mitgeteilt, daß die nördlich der Planstraße als Fußgängerbereich ausgewiesene Fläche für die Verlegung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation in Anspruch genommen werden müsse. Im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße seien bereits Anschlüsse gelegt.

4. Belange des Umweltschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind weder die Vorschriften der §§24 bis 28 noch geschützte Biotope gemäß §§28a und b NNatG betroffen. Gleichwohl wird durch die beabsichtigte Bebauung nördlich der vorhandenen Gebäude ein Eingriff nach dem Naturschutzrecht vorbereitet.

Die Teile des Plangebiets, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, bestehen im wesentlichen aus einer Wiese. Der durch den Bebauungsplan ausgelöste Eingriff soll durch die

Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Für die Verbreiterung der K 253 ist als Ausgleichsmaßnahme entlang der Straße eine einreihige Weißdornhecke gepflanzt, die gegenwärtig eine Höhe von ca. 0,4 m aufweist. Da im Rahmen der Entwicklung des Ortskerns die Fläche für die Schaffung des Gehwegs benötigt wird, soll die Hecke auf die Flächen umgesetzt werden, die im Bebauungsplan als mit Sträuchern zu bepflanzende Flächen festgesetzt sind.

Unmittelbar östlich vom Plangebiet ist auf den Flurstücken 106/10 und 106/7, eine Altablagerung vorhanden. Sie hat die Katasternummer 14-2.2. Angaben über das Vorhandensein und eine mögliche Mobilität von belastetem Grundwasser, wie sie für die Festlegung von Nutzungsbeschränkungen erforderlich sind, liegen derzeit nicht vor. Da nicht auszuschließen ist, daß von der Altablagerung Verunreinigungen des Grundwassers ausgehen, die auch das Grundwasser im Plangebiet betreffen, wird die Grundwassernutzung im Sinne des §3 Abs.1 Nr.6 WHG im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind Altablagerungen nicht bekannt. Falls wider Erwarten weitere Altablagerungen festgestellt werden sollten, wird der Landkreis Hannover als zuständige Abfallentsorgungsbehörde unterrichtet.

5. Nachweis der Spielplatzfläche

Der Bedarf an Spielplatzfläche für das Plangebiet wird im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12 nachgewiesen. Die Brutto-Spielplatzfläche des dort festgesetzten Spielplatzes beträgt ca. 920 qm. Für den Bebauungsplan Nr. 14 errechnet sich ein Brutto-Spielplatzbedarf von ca. 155 qm.

Der Brutto-Spielplatzbedarf im Einzugsbereich des festgesetzten Spielplatzes beträgt derzeit ca. 460 qm und ist somit ausreichend bemessen, um den Spielflächenbedarf zu decken, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 ergibt.

Die Wegstrecke zwischen dem entferntest gelegenen Grundstück im Plangebiet und dem Spielplatz beträgt ca. 350 m. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 14A, der unmittelbar im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 grenzt, wird sich die Erreichbarkeit deutlich verbessern.

6. Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seelze stellt die privaten Grundstücke im Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Straße Altes Dorf, die einen Abschnitt der Kreisstraße 253 bildet, ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und öffentliche Verkehrsflächen fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Seelze entwickelt.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Mischgebiete festgesetzt.

Die Mischgebiete an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dienen dazu, in der zentralen und gut erschlossenen Ortslage Flächen für Versorgungseinrichtungen bereitzustellen, um die Grundversorgung vor Ort zu sichern. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sollen in diesem Bereich einen Schwerpunkt bilden. Eine gastronomische Einrichtung kann zu einer Belebung der Ortsmitte beitragen. Wohnungen sind in den Erdgeschossen nur ausnahmsweise zulässig, damit sich eine Ladengruppe mit ausreichender Anziehungskraft entwickeln kann. Insgesamt sind höchstens 50 % der Bruttogeschossfläche für Wohnungen im Erdgeschoß zulässig.

Im südlichen Mischgebiet MI2 sind entsprechend der ausgeübten Nutzung Wohnungen auch im Erdgeschoß allgemein zulässig. Die nach §6 Abs.2 Nr.4 BauNVO regelzulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden ausgeschlossen, da produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe wie Kraftfahrzeugwerkstätten im allgemeinen mit größeren Fahrzeugen beliefert werden, die im Kurvenbereich der Kreisstraße nicht gefahrlos in die Grundstückszufahrten einbiegen und ausfahren können. Das Rangieren unter Mitbenutzung der Kreisstraße würde die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Die attraktive Lage der Mischgebiete im Ortskern kann Betreiber von Spielhallen, Spielcasinos und ähnlichen Unternehmen anziehen, die nicht zu der gewünschten Attraktivität des Ortskerns beitragen. Da diese Betriebe nicht an das Ladenschlußgesetz gebunden sind, kann es zu Störungen der Wohnnutzungen in der Umgebung während der Ruhestunden kommen. Aus diesen Gründen werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im gesamten Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da ihre Flächenextensivität der beabsichtigten Verdichtung im Ortskern entgegensteht. Der Ausschluß von Tankstellen erfolgt, damit der Ortskern nicht durch zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr belastet wird.

Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung ist eine der Lage im Ortskern angemessene Verdichtung erreichbar. Die Ortsmitte soll durch eine zweigeschossige Bebauung akzentuiert werden.

Die Festsetzung der höchstens zulässigen Traufhöhe dient dazu, daß in gewerblich genutzten Gebäuden auch beim Einbau von technischen Anlagen wie Entlüftungen die Maßstäblichkeit der Gebäudehöhen gewahrt bleibt. Die zulässige Traufhöhe berücksichtigt, daß Gebäude ohne Wannenausbildung errichtet werden können. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand hat eine Höhe von 49,40 m ü.N.N..

7.2 Bauweise, Baugrenzen und von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im Plangebiet südlich vorhandene Bebauung mit einem Gehöft entspricht den Bestimmungen der offenen Bauweise. Sie soll auch künftig in diesem Bereich prägend sein.

Im nördlich angrenzenden unbebauten Bereich ist eine bauliche Verdichtung und eine den Platz einfassende geschlossene Raumkante nördlich und südlich beabsichtigt, die jeweils eine Länge von 50,0 m überschreiten kann. Dem wird durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen festgesetzt. Das vorhandene Hauptgebäude und auch die Nebengebäude des Gehöftes liegen innerhalb der Baugrenzen und sind planungsrechtlich abgesichert. Eine bauliche Ergänzung der vorhandenen Gebäude wird ermöglicht.

Im Bereich der Einmündung der Planstraße in die K 253 ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt; bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, und Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, damit die Sichtfreiheit gewährleistet ist. Die Schenkellänge der Sichtdreiecke beträgt 50,0 m und entspricht einer Geschwindigkeit von 40 km/h auf der K 253. Der Abschnitt der K 253 mit den Fahrbahneinengungen durch die Fußgängerinseln ist auf diese Geschwindigkeit ausgelegt.

7.3 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets im nördlichen und zentralen Bereich erfolgt über die in Ost-West-Richtung verlaufende Stichstraße, die an die Kreisstraße 253 angeschlossen wird. Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten werden in diesem Abschnitt der Kreisstraße ausgeschlossen, damit die Verkehrssicherheit im inneren Kurvenbereich gewährleistet ist. Das südliche Mischgebiet M12 wird wie bisher von der K 253 erschlossen.

Aufgrund der Einmündung der Planstraße im inneren Bereich des gekrümmten Verlaufs der K 253 werden die Einmündungsradien der Planstraße mit 8,0 m ausgelegt und Sichtdreiecke festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind, damit ein für alle Verkehrsteilnehmer gefahrloses Abbiegen möglich ist.

Die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich" soll niveaugleich ausgebaut und im östlichen Abschnitt in die Gestaltung des Platzraumes einbezogen werden. Die übrige Fläche des öffentlichen Platzes wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich" festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß abgestellte Kraftfahrzeuge die Funktion und den Charakter des Platzes nicht nachteilig beeinflussen.

Die geplante Breite der Planstraße von 6,0 m ermöglicht eine alternierende Anordnung von Parkplätzen auf der Verkehrsfläche. Sie sollen vornehmlich außerhalb des Platzbereichs ausgewiesen werden, um die Aufenthaltsqualität nicht zu beeinträchtigen.

Die als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehene Verkehrsfläche soll nach Westen verlängert und der Erschließung des angrenzenden inneren Bereichs im Ortskern dienen. In dem dafür erforderlichen Bebauungsplan wird eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage festgesetzt. Bis zu ihrer Fertigstellung ist im Plangebiet ein Wenden im Bereich der Grundstückszufahrten möglich, die voraussichtlich westlich angeordnet werden.

Entlang der K 253 ist auf der Westseite zwischen den Fußgängerinseln südlich der Bruchstraße und der Einmündung Auf dem Kampe kein Fußweg angelegt. Statt dessen sind eine Muldengosse und ein Sicherheitsstreifen vorhanden. Die bauliche Entwicklung des Ortskerns erfordert die Schaffung einer sicheren Fußweges. Das Standardmaß der Kreisstraße beträgt 5,60 m. Einschließlich derbeidseitigen Gossen und des Sicherheitsstreifens beträgt die Breite 7,65 m. Für den geplanten Fußweg mit einer Breite von 1,75 m soll die öffentliche Verkehrsfläche in dem betreffenden Abschnitt um 0,5 m verbreitert werden.

Die als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehene Verkehrsfläche ist ein Abschnitt einer in Ost-West-Richtung durch den Ortskern verlaufenden Fußwegverbindung. Sie soll der Vernetzung der fußläufigen Verbindungen im Ortskern und zu außerhalb des Plangebiets gelegenen Wohngebieten sowie zum Kindergarten dienen.

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigte Bebauung werden bisher gärtnerisch genutzte und unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Als Ausgleich für die baulichen Maßnahmen sollen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Bäume gepflanzt werden.

Des weiteren dienen die geforderte Begrünung der Stellplatzanlagen und die Anpflanzungen dazu, der Verschlechterung der natürlichen Lebensbedingungen im Ortskern entgegenzuwirken.

Die im Rahmen der Verbreiterung der K 253 als Ausgleichsmaßnahme angepflanzte einreihige Hecke entlang der Straßenbegrenzungslinie soll wegen des geplanten Fußwegs um 0,5 m zurückgesetzt und im Bereich des geplanten Platzes und der Sichtfelder auf den südlich festgesetzten Pflanzstreifen umgesetzt werden.

7.5 Geh- und Fahrrechte

Die geplante Bebauung soll auf einen Platz ausgerichtet werden, der sowohl der Erschließung von Läden, Praxen und Wohnungen dient, als auch Aufenthaltsfunktionen übernehmen soll. Die Fläche ist außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Teil der Mischgebiete festgesetzt, da die Gebäudevorfälle in starkem Maß auf die Gebäudenutzungen im Erdgeschoß bezogen sein sollen. Einzelhandelsnutzungen und gastro-

nomische Einrichtungen haben die Tendenz, sich in den Freibereich auszudehnen. Dies ist auch erwünscht, weil Tische und Stühle, Obst- und Gemüsestände zur Belebung der Platzfläche beitragen.

Damit sichergestellt ist, daß die Gebäudevorflächen einen öffentlichen Charakter haben, werden sie als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Die Einbeziehung dieser Flächen in die Mischgebiete soll eine aufeinander bezogene Gebäude- und Freiflächenplanung begünstigen.

Die festgesetzten Fahrrechte stellen die Erschließung und Andienung für den Fall sicher, daß die Mischgebiete parzelliert und verschiedenen Eigentümern übertragen werden.

7.6 Erhaltung von Bäumen und Pflanzgebote

Die im Plangebiet vorhandenen wertvollen Bäume sollen erhalten werden. Sie prägen das dörfliche Ortsbild, und sie beeinflussen das Kleinklima positiv. Bei den Bäumen handelt es sich um eine Stieleiche und zwei Rotdornbäume an der Straße Altes Dorf. Die Bäume begleiten den Straßenraum und wirken in ihn hinein.

Die straßenbegleitende Baumreihe an der Breiten Rehre und Altes Dorf soll entlang der Kreisstraße fortgesetzt werden. Des weiteren soll der zentrale Platzbereich durch Bäume gefaßt werden. Damit sie ausreichende Lebensbedingungen haben, müssen Leitungen und bauliche Anlagen wie Oberflächenbefestigungen Mindestabstände nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen einhalten.

Die geforderte Begrünung von Stellplatzanlagen dient dazu, den Luftverunreinigungen durch Abgase von Kraftfahrzeugen entgegenzuwirken.

Für die Umsetzung der als Ausgleichsmaßnahme für die K 253 gepflanzten einreihigen Weißdornhecke werden Pflanzflächen festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde und das Amt für Kreisstraßen haben dazu ihre Zustimmung gegeben. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens "Ausbau OD Dedensen" wurde zwischen der Stadt Seelze und dem Landkreis Hannover mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde das Pflanzen der Weißdornhecke vereinbart.

8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Für das Ortsbild von Dedensen sind geneigte Dächer charakteristisch. Im Plangebiet kommt hinzu, daß die Dacheindeckung auf rote und rotbraune Ziegel beschränkt ist. Damit verleihen die Dächer dem Ortskern ein zusammenhängendes Erscheinungsbild. Es soll gewahrt bleiben, wenn bauliche Ergänzungen vorgenommen werden.

Durch die Zulässigkeit von gegeneinander versetzten Pultdächern werden auch neuere architektonische Formen ermöglicht. Bei der Einhaltung der Dachneigungen und Eindeckungen ist die gestalterische Einfügung gegeben.

Von den Vorschriften für Dächer werden die Dächer von Einzelgaragen und Nebenanlagen im Grenzabstand ausgenommen, da sie gestalterisch untergeordnet sind. Bei diesen Anlagen sollen Flachdächer als wirtschaftliche Lösungen nicht ausgeschlossen werden.

Des weiteren sollen sich aus den örtlichen Bauvorschriften keine Hinderungsgründe für die Erstellung von dauerhaft begrünten Dächern, Anlagen zur Energiegewinnung und Dachflächenfenster ergeben. Daher werden für diese Anlagen Ausnahmeregelungen getroffen.

Die landwirtschaftlichen Gebäude im Plangebiet werden nur zu einem geringen Teil durch Fachwerk geprägt. Die Ziegelbauweise ist vorherrschend. Häufig wurden die ursprünglich in Fachwerk ausgebildeten Giebelwände durch massive Ziegelwände ersetzt. Die Wohngebäude weisen außerdem verputztes Mauerwerk in weißen Farbtönen auf. Es tritt aufgrund der Farbgebung hinter die Ziegel und das Fachwerk zurück. Lediglich ein Gebäude fällt aus diesem Rahmen; es weist ein Verblendmauerwerk aus gelben Klinkern auf. Das Gebäude wirkt ortsfremd und optisch isoliert.

Als Außenwandmaterial sind insbesondere bei Nebengebäuden Verbretterungen vorhanden. Die Farbgebung von Verbretterungen, Türen, Tore und Fensterrahmen beschränken sich auf rote, rotbraune, dunkelbraune und grüne Töne. Lediglich Fensterrahmen und Haustüren sind auch weiß gestrichen. Hölzer sind zudem naturbelassen.

Damit der Ortskern seinen optischen Gesamteindruck wahrt und das dörfliche Gepräge erhalten bleibt, soll die äußere Gestaltung der Gebäude auf die vorfindlichen Materialien und Farbtöne beschränkt werden. Die Vorschriften lassen einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum zu.

Die Einfriedungen der Grundstücke sind ein weiteres optisch hervortretendes Gestaltungselement im Ortskern. Damit auch im Freiraum ein zusammenhängendes Bild gewahrt bleibt, werden nur einige charakteristische Arten von Einfriedungen zugelassen.

Der Ausschluß von Einfriedungen entlang den Grenzen zwischen den Baugebieten und den Fußgängerbereichen dient dazu, daß sichergestellt wird, daß die Gebäudekanten die öffentlich zugängliche Platzfläche begrenzen und der optische Eindruck des Platzraumes nicht durch Einfriedungen gestört wird.

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Elektrizität, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs-Aktiengesellschaft.

Zur Versorgung mit Gas wird das Plangebiet an das Netz der Stadtwerke Hannover angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. mit dem Wasserwerk Forst Esloh, südlich von Dedensen.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch Anschluß an das Abwassernetz der Stadt Seelze. Im Zuge des Ausbaus der K 253 wurden bereits nördlich der Planstraße ein Schmutz- und Regenwasserkanal an das Plangebiet herangeführt.

Das Schmutzwasser wird zum Gruppenklärwerk Gümmerwald der Stadt Hannover geleitet, wo es schadlos beseitigt wird.

9.3 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH.

Wenn spezielle Gewerbeabfälle anfallen, wie es insbesondere in den Mischgebieten der Fall sein kann, ist die ordnungsgemäße Entsorgung durch die jeweiligen Betriebe selbst vorzunehmen.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt	1,299 ha
---	----------

Davon sind

- | | |
|---|----------|
| - öffentliche Verkehrsfläche | 0,475 ha |
| - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 0,101 ha |

Summe (44,3 % des Bruttobaugebiets)	0,576 ha
-------------------------------------	----------

Die privaten Grundstücke betragen insgesamt	0,723 ha
---	----------

11. Durchführung des Bebauungsplans

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und einen öffentlichen Fußweg entlang der K253 fest, die erstmalig hergestellt werden. Es wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen Flächen der Stadt Seelze freihändig übertragen

werden. Sofern keine freihändige Regelung erfolgt, soll ein öffentlich-rechtliches Umlenungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches eingeleitet werden.

11.2 Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten aller öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden auf ca. 241.900,00 DM geschätzt.

Hiervon entfallen auf die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen ca. 191.500,00 DM. Der Stadtanteil beträgt 90.700 DM.

Dem auf die Grundstücksentwässerung entfallenden Aufwand von ca. 50.400,00 DM stehen Einnahmen aus Abwasserbeiträgen von ca. 105.000,00 DM gegenüber.

Die Finanzierung des bei der Stadt verbleibenden Anteils an den Gesamterschließungskosten ist in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Seelze enthalten.

12. Beschluß- und Auslegungsdaten

- Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 25.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 für den ST Dedensen beschlossen.
- Am 19.03.1992 wurde der Beschluß für eine Veränderungssperre gefaßt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 27.09.1993 bis einschließlich 22.10.1993.
- In der Zeit vom 25.07.1994 bis einschließlich 2.09.1994 erfolgte die 1. öffentliche Auslegung.
- Die 2. öffentliche Auslegung erfolgte vom 2.02.1995 bis einschließlich 2.03.1995.
- In der Zeit vom 29.06.1995 bis einschließlich 31.07.1995 erfolgte die 3. öffentliche Auslegung.

STADT SEELZE

L. S.

Bürgermeister

Stadtdirektor

Anlage 1: Überschlägige Kostenermittlung

Art der Anlage a) Grunderwerb b) Baukosten	ca. Fläche ca. Länge	ca. Preis je m ² /lfdm DM	100 % der ca. Kosten DM	Erschließungsbei- träge Straßenausbaubei- träge DM	Stadtanteil DM	Abwasserbeiträge * DM
1. Öffentliche, zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage	480	150	60.000	54.000	6.000	—
2. Öffentliche, nicht mit Kraftfahrzeu- gen befahrbare Erschließungsanla- ge	160	200	32.000	28.800	3.200	—
3. Öffentliche, nicht mit Kraftfahrzeu- gen befahrbare Verkehrsanlage	530	150	79.500	—	79.500	—
4. Schmutzwasserkanal	80	400	32.000	—	—	68.000
5. Regenwasserkanal Straßenentwässerungsanteil (50% Hauptkanal) Grundstücksentwässerungsanteil (50% Hauptkanal) und 15 % Haus- anschlüsse	80	400	(32.000) 13.600 18.400	12.240 —	1.360 —	37.000
6. Sonstiges Umpflanzen einer Weißdornhecke	160	40	6.400	5.760	640	—
			241.900	100.800	90.700	105.000

* Die Abwasserbeiträge errechnen sich nicht baugebietsbezogen, sondern ergeben sich aus der Gesamtkalkulation für das Stadtgebiet