

Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

## Trennblatt Begründung – 30-1997



Vorhaben <b>Bebauungsplan Gümmer Nr. 6</b>	eingegeben am: <b>01.03.2010</b>
Stadt <b>Seelze</b>	
Gemarkung <b>Gümmer</b>	

# Stadt Seelze

## Landkreis Hannover



# Bauleitplanung der STADT SEELZE

— Landkreis Hannover —

### BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) Satz 1 BBauG)

zum Bebauungsplan

Nr. .... 6

für den Stadtteil ..... Gümmer .....

in der Fassung vom 19.12.85/22.05.86 .....

Urschrift

Abschrift

## INHALTSANGABE

1. Planungsanlaß und Verfahrensablauf
  - 1.1 Geltungsbereich
  - 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung
  - 1.3 Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
  - 1.4 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
2. Entwicklungsgebot
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 4.1 Bauland -Art der baulichen Nutzung
    - 4.1.1 Mischgebiet (MI)
    - 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 4.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept
    - 4.2.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
    - 4.2.2 Bauliche Gestaltung
    - 4.2.3 Öffentliche und private Grünflächen
  - 4.3 Verkehr
    - 4.3.1 Verkehrsflächen
    - 4.3.2 Flächen für den ruhenden Verkehr
    - 4.3.3 Fuß- und Radwege
  - 4.4 Immissionsschutz
    - 4.4.1 Emissionen aus der DB-Strecke
    - 4.4.2 Emissionen aus dem Straßenverkehr
  - 4.5 Ver- und Entsorgung
    - 4.5.1 Strom-, Gas-, Wasser-, Fernmeldenetz
    - 4.5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
    - 4.5.3 Abfallbeseitigung
    - 4.5.4 Brandschutz

5. Durchführung des Bebauungsplanes
  - 5.1 Realisierungsabschnitte
  - 5.2 Bodenordnende Maßnahmen
  - 5.3 Städtebauliche Maßnahmen
  - 5.4 Überschlägig ermittelte Kosten und vorgesehene Finanzierung
6. Genehmigung, Beitrittsbeschluß, Auflagenerfüllung

ANLAGE I Berechnung der Spielplatzflächen  
ANLAGE II Städtebauliche Werte

## 1. Planungsanlaß und Verfahrensablauf

---

Der Rat der Stadt Seelze hat am 15.03.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Stadtteil Gümmer im Sinne des § 30 BBauG beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.03.1985 ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.1 Geltungsbereich

---

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Südgrenze des Flurstücks 127 der Flur 1 / Osna-brücker Landstraße, Südgrenze des Flurstücks 183/2, Südgrenze des Flurstücks 127/1, Südgrenze des Flurstücks 183/4, von der Nordostecke des Grundstücks 183/4 geradlinig zu der Nordwestecke des Flurstücks 158, Südgrenze des Flurstücks 72 bis zu der Nordostecke des Flurstücks 153/5.

Nordgrenze des Flurstücks 209/3 der Flur 1, Ostgrenze des Flurstücks 209/3 der Flur 1, Nordgrenze des Flurstücks 210 der Flur 1 von der Südwestgrenze des Flurstücks 208/16 im Westen bis zur Südostgrenze des Flurstücks 207/7 der Flur 1 im Osten, Nordgrenze des Flurstücks 143/2 der Flur 2, Nordgrenze des Flurstücks 63/1 der Flur 2 von der Südwestgrenze des Flurstücks 131 der Flur 2 im Westen bis zur Südostgrenze des Flurstücks 79 der Flur 2 im Osten.

Im Nordwesten:

Südgrenze des Flurstücks 181 der Flur 1 / Südgrenze der Gemeindestraße Gümmerdamm von der Südgrenze des Flurstücks 127 der Flur 1 / Südgrenze der Osna-brücker Landstraße - K 356 - im Norden bis zur Nordwestgrenze des Flurstücks 206 der Flur 1 im Süden.

Im Westen:

Westgrenze des Flurstücks 206 der Flur 1, Westgrenze des Flurstücks 209/3 der Flur 1, von der Südwestgrenze des Flurstücks 209/3 der Flur 1 in geradliniger Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 209/3 der Flur 1 nach Südwesten in einer Länge von 14 m auf das Flurstück 210 der Flur 1.

Im Süden:

Von der beschriebenen Südwestgrenze in einem parallelen Abstand von 10 m zu den Nordgrenzen der Flurstücke 210 der Flur 1 und 63/1 der Flur 2 nach Osten bis zu einem Schnittpunkt, der sich ergibt aus der geradlinigen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 79 der Flur 2 nach Süden.

Im Osten: Von der beschriebenen Südwestgrenze in geradliniger Verlängerung nach Norden bis zur Südostgrenze des Flurstückes 79 der Flur 2, Ostgrenze des Flurstücks 143/2 der Flur 2, Ostgrenze des Flurstücks 152 der Flur 2/Ostgrenze der Gemeindestraße Friesenstraße, Westgrenze des Flurstücks 143/1 der Flur 2 / Westgrenze der Gemeindestraße Graseweg von der Südostgrenze des Flurstücks 153/4 der Flur 2 im Süden bis zur Nordostgrenze des Flurstücks 153/5 / Südgrenze der Flur 2 / Südgrenze des Flurstückes 72 / Südgrenze der Osnabrücker Landstraße - K 356- im Norden.

Die Flure 1 und 2 befinden sich in der Gemarkung Gümmer.

Die vorgenommene Abgrenzung ist im Folgenden begründet:

#### ABGRENZUNGSKRITERIUM ERSCHLIEßUNG

-----

Die topographischen Gegebenheiten führen zusammen mit der bereits vorhandenen und der schrittweise zu verwirklichenden technischen Erschließung (Entwässerung) zu der Abgrenzung im Westen, Norden und Osten.

#### ABGRENZUNGSKRITERIUM IMMISSIONSSCHUTZ

-----

Die südliche Abgrenzung des Bebauungsplanes wird durch die Lage und das erforderliche Ausmaß von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der DB-Strecke bestimmt.

#### ABGRENZUNGSKRITERIUM LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN

-----

Die Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts für die weitere Siedlungsentwicklung im Stadtteil Gümmer bedingt die Einbeziehung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen insgesamt in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Dadurch wird eine unwirtschaftliche Zerschneidung dieser Flächen vermieden. Der Parzellenzuschnitt der landwirtschaftlichen Nutzung wird berücksichtigt, ohne daß sich die geplante Siedlungsstruktur den Zwängen der bisherigen Eigentumsverhältnisse unterordnen muß.

#### ABGRENZUNGSKRITERIUM WIRTSCHAFTLICHE REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

-----

Die Berücksichtigung der Belange der Erschließung, der Belange der Landwirtschaft und insbesondere der Belange des Immissionsschutzes führt nunmehr zu einer Zusammenlegung der bisher im getrennten Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nrn. 4 und 6. Der Rat der Stadt sieht hierin die beste Möglichkeit, die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wirtschaftlich zu realisieren. Sie sind eine unbedingte Voraussetzung für die weitere bauliche Entwicklung im gesamten Stadtteil, auch wenn diese sicherlich nur schrittweise erfolgen wird.

## ABGRENZUNGSKRITERIUM UMLEGUNG

-----

Die vorgenommene Abgrenzung des Geltungsbereiches schafft darüber hinaus eine wesentliche Vereinfachung des parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eingeleiteten Umlegungsverfahrens. Insbesondere die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen können insgesamt und zum gleichen Zeitpunkt bewertet werden. Damit ist die Gleichbehandlung der betroffenen Landwirte gesichert.

## 1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

-----

### REALISIERUNG DER ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

-----

Die Daseinsvorsorgepflicht der Stadt Seelze erfordert es, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Realisierung der im Flächennutzungsplan niedergelegten Planungsziele für die gemeindliche Entwicklung im Teilbereich Wohnen einzuleiten. Der genehmigte und wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seelze stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

### BAULANDBEDARF

-----

Der Rat der Stadt Seelze hält die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für besonders erforderlich.

### VERHINDERUNG DER STAGNATION; AUSLASTUNG ÖFFENTLICHER INFRASTRUKTUR

-----

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, daß die Stadt nicht in der Lage war, zahlreichen Bauwilligen (auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes) Bauland nachzuweisen. Der anhaltende Baulandbedarf im Stadtgebiet resultiert vor allem aus der Verringerung der vorhandenen Wohnungsbelegungsdichte, aus steigendem Wohnkomfort und veränderten Lebensformen im ländlichen Raum (Zunahme von Kleinfamilien). Eine der Aufgaben der Daseinsvorsorge ist es, ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Wohnformen vorzuhalten. Hierdurch soll die Stagnation bzw. Reduzierung der Wohnbevölkerung verhindert und es sollen vorhandene und darüber hinaus erforderliche Infrastruktureinrichtungen ausgelastet werden.

### HOHE STANDORTGUNST FÜR WOHNEN

-----

Der Grund zur vorrangigen Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist auch die besonders hohe Standortgunst der festgesetzten Baugebiete für Wohnen im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit des Haltepunktes Dedensen sowie die gute Anbindung an das Fernstraßennetz für den Kfz-Verkehr. Da das Angebot an Arbeitsplätzen im Gebiet

der Stadt Seelze mittelfristig nicht wesentlich erweitert werden kann, wird davon ausgegangen, daß die Arbeitsplätze der potentiellen Bewohner zum größeren Teil außerhalb des Stadtgebietes sein werden.

## ENTWURF STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN GÜMMER-DEDENSEN: 1. DRINGLICHKEIT DER REALISIERUNG

-----

Weiterer Grund für das Erfordernis der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die Aussagen des Entwurfes des Städtebaulichen Rahmenplanes Gümmer-Dedensen, mit den darin auf Stadtteilebene konkretisierten Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Unter besonderer Berücksichtigung eines optimalen kommunalen Mitteleinsatzes sowie einer städtebaulich sinnvollen schrittweisen Verwirklichung ist im Organisationskonzept des Rahmenplanes dieser Bebauungsplan der "Ersten Dringlichkeit" der Realisierung der Entwicklungsziele zugeordnet.

## WOHNGEBIET LÄNDLICHEN CHARAKTERS, GESTALTUNG, VERKEHRSBERUHIGTE ERSCHLIEBUNG

-----

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ländlichen Charakters entstehen. Die ebenfalls im Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes Gümmer-Dedensen festgehaltenen Entwicklungsziele im Hinblick auf das Verkehrs- und Bebauungskonzept für beide Stadtteile werden in der nachstehend angeführten Form Bestandteil dieser Planung. Die Einfügung der neuen Wohnbebauung in die ländliche Umgebung soll durch differenzierte Gestaltungsvorschriften gesichert werden. Die bereits vorhandenen Straßen sollen komplettiert und als ein weitgehend verkehrsberuhigtes Erschließungssystem im gesamten Geltungsbereich festgesetzt werden.

## IMMISSIONSSCHUTZ

-----

Die hohe Standortgunst für Wohnen veranlaßt die Stadt Seelze, ein Wohngebiet an dieser Stelle zu entwickeln trotz der vorhandenen Immissionen aus der im Süden unmittelbar angrenzenden Bundesbahnstrecke Hannover - Hamm. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind gezielte Festsetzungen im Hinblick auf den notwendigen Immissionsschutz für die geplante Wohnbebauung erforderlich.

### 1.3 Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

-----

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, die getrennt für die Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 6 erfolgte, sind Bedenken und Anregungen gleicher Art geäußert worden. Die Planungsbeiträge der Bürger bezogen sich insbesondere auf die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen,

Belange der Landwirtschaft und Erhaltung von Grünflächen. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf bezieht die vorgebrachten Bedenken und Anregungen ein.

Die Stadt Seelze hat in mehrjährigen Abstimmungsverfahren mit der Bundesbahndirektion eine Realisierungsmöglichkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen direkt am Gleis auf dem bahneigenen Gelände erreichen können. Durch diesen optimalen Lärmschutz wurden auch die Bedenken der Bürger gegen einen bis zu 9 m hohen und kostenintensiven Lärmschutzwall bzw. -wand parallel zur DB-Strecke berücksichtigt.

Der überarbeitete städtebauliche Entwurf räumt auch zumindest teilweise die Bedenken der betroffenen Landwirte aus. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nicht mehr unwirtschaftlich zerschnitten. Insbesondere die Festlegung der einzelnen Realisierungsabschnitte des Bebauungsplanes nimmt weitgehend die vorhandene Flurstücksstruktur auf. Somit können die Flurstücke in der Zwischenzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt und später, entsprechend den Realisierungsabschnitten des Bebauungsplanes, vollständig bebaut werden.

Dem Wunsch nach Erhaltung der Grünfläche (Flurstück 184/2) konnte ebenfalls entsprochen werden. Da langfristig eine bauliche Verdichtung in der fußläufigen Entfernung zum Nahschnellverkehrshaltepunkt Dedensen sinnvoll und wünschenswert ist, läßt die modifizierte städtebauliche Konzeption an dieser Stelle als langfristige Entwicklung die Bebauung und Einbindung dieser Fläche in das vorgesehene Erschließungsnetz zu.

#### 1.4 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

---

Der Rat der Stadt Seelze hat über die aufrecht erhaltenen bzw. während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes neu vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten. Als Ergebnis der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange beschloß der Rat der Stadt Seelze die eingegangenen Bedenken und Anregungen zurückzuweisen. Der Bebauungsplanentwurf vom 28.03.85 wurde Grundlage des Satzungsbeschlusses.

Die eingegangenen bzw. aufrechterhaltenen Bedenken und Anregungen bezogen sich auf:

- die Festsetzung des Mischgebietes südlich der Osnabrücker Landstraße und die hiermit verbundene Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe nördlich der Osnabrücker Landstraße,

- die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und die hiermit verbundene Existenzgefährdung der Landwirte,
- die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich der Sachsenstraße und die zu erwartenden Konflikte wegen der hier ausgeübten Kleintierhaltung,
- die enge Festsetzung von überbaubaren Flächen im Mischgebiet südlich der Osnabrücker Landstraße und westlich der Straße Graseweg und die hiermit verbundene Einschränkung der baulichen Entwicklung,
- die Verlängerung des Hainbuchenweges in östlicher Richtung und die damit verbundene Beeinträchtigung des Wohnwertes bebauter Grundstücke durch den Kraftfahrzeugverkehr,
- die Zerschneidung privater Grundstücke durch eine geplante Verkehrsfläche und die damit verbundene Einschränkung der baulichen Entwicklung,
- die Festsetzung einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück der Deutschen Bundesbahn,
- die Festsetzung einer Lärmschutzwand und die hiermit verbundenen Kosten für die Eigentümer der bereits bebauten und erschlossenen Grundstücke,
- die Überschreitung des empfohlenen Geräuschpegels im Allgemeinen Wohngebiet und die hiermit gegebenenfalls verbundenen gesundheitlichen Dauerschäden,
- die Festsetzung des Kinderspielplatzes auf privatem Gartengelände, des öffentlichen Fußweges unmittelbar an der Grenze des dicht bebauten Grundstücks und einer zu geringen Ausnutzungsziffer für dieses Grundstück.

Die betroffenen Landwirte haben ihre Bedenken hinsichtlich der Beanspruchung bzw. Zerschneidung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und ihrer Festsetzungen als Misch- bzw. Allgemeines Wohngebiet auch während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes aufrechterhalten. Das Amt für Agrarstruktur geht nunmehr davon aus, daß aus der Festsetzung eines Mischgebietes südlich der Osnabrücker Landstraße keine besonderen Einschränkungen für den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb entstehen.

Der Rat der Stadt Seelze hält an den Festsetzungen des Bebauungsplanes fest, da keine neuen in die bisherige Abwägung noch nicht einbezogenen Gesichtspunkte vorgebracht wurden. Die Ausweisung eines Mischgebietes südlich der Osnabrücker Landstraße stellt keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer jetzigen, auf Ackerbau abgestellten Bewirtschaftung dar. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes folgend, eine Wohnsiedlung zu entwickeln. Die Festsetzung eines Mischgebietes südlich der Osnabrücker Landstraße stellt bereits einen Kompromiß an die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe dar. Hier können ggf. auch andere, weniger schutzbedürftige Nutzungen als Wohnen entstehen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Festsetzung von Misch- bzw. Allgemeines Wohngebiet auf diesen Flächen werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll schrittweise und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Parzellenstruktur der landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die Stadt Seelze wird bemüht sein, den Verlust hofnaher landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen durch geeignetes Ersatzland auszugleichen, um eine Existenzgefährdung der Landwirte zu vermeiden.

Die Eigentümer des Flurstücks 190/2 (westlich der Sachsenstraße und nördlich des im Bebauungsplanes festgesetzten Rückhaltebeckens) haben sich gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für diesen Bereich ausgesprochen. Eine Festsetzung als Mischgebiet sei für sie als Hobbytierhalter (Schafe) eine bessere Voraussetzung, um auch künftig auf ihrem Grundstück Schafe zu halten, ohne daß Ärger mit den Nachbarn zu befürchten sei.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen die Möglichkeit der Kleintierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet ein, in dem eine solche nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässige Nutzung nicht ausgeschlossen wurde. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde keine besseren Voraussetzung für Kleintierhaltung schaffen. Die Hobbyhaltung von Schafen steht auch nicht dem Ziel des Bebauungsplanes entgegen, eine Wohnsiedlung ländlichen Charakters zu entwickeln. In der vorgenommenen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sieht der Rat der Stadt Seelze die öffentlichen und privaten Belange am besten berücksichtigt.

Die Eigentümer des Grundstücks Osnabrücker Lndstraße 11 (Ecke Graseweg) sind mit der engen Festsetzung der Baugrenzen, die lediglich die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude erfassen und damit offensichtlich den Bestand sichern sollen, nicht einverstanden. Es sei offensichtlich davon ausgegangen, daß es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handle, und Landwirtschaft noch auf lange Sicht betrieben werde. Der landwirtschaftliche Betrieb sei jedoch seit Jahren eingestellt. Das Wohnhaus diene privaten Wohnzwecken, während die ehemaligen Stallungen und die Scheune teilweise vermietet seien. Bei einem Abbruch dieser Gebäude müsse nach den jetzt vorgesehenen Baugrenzen die neue Bebauung u-förmig im Südbereich des Grundstückes realisiert werden und sich zum Norden hin öffnen. Es wurde angeregt, die Baugrenzen auf diesem Grundstück mit einem jeweiligen Grenzabstand von 3 m festzusetzen.

Die beabsichtigte Festsetzung der Baugrenzen sollte vor allem den vorhandenen dörflichen Charakter im Plangebiet bewahren und den Zusammenhang zu dem nördlich angrenzenden Dorfkern von Gümmer leisten. Die Festsetzung mit einem jeweiligen Grenzabstand von 3 m würde dieser Zielsetzung entgegenstehen. Innerhalb der beabsichtigten u-förmig festgesetzten überbaubaren Fläche wären auch andere Nutzungen als ein landwirtschaftlicher Betrieb möglich. Selbst bei einer vollständigen Umnutzung zum Wohnen bzw. einer Realisierung von neuer Wohnbebauung verblieben im Süden des Grundstücks ca. 20 m Freifläche und für den östlichen Teil einer solchen u-förmigen Wohnbebauung ca. 25 m tiefe Freifläche im Westen. Dem Grundstückseigentümer wäre durch die beabsichtigte Festsetzung kein spürbarer Nachteil entstanden. Der Rat der Stadt Seelze hat daher zunächst in seiner

Sitzung am 19.12.1985 den vom Eigentümer des Grundstücks Osnabrücker Landstraße 11 erhobenen Anregungen und Bedenken nicht stattgegeben.

In seiner Sitzung am 13.03.1986 hat der Rat der Stadt Seelze beschlossen, beim Landkreis Hannover nach § 11 Satz 2 i.V.m. § 6 (3) Satz 2 BBauG zu beantragen, daß der räumliche Teil des Grundstücks Osnabrücker Landstraße 11 von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Gümmer ausgenommen wird. Der Antrag wurde am 18.03.1986 gestellt. Mit Verfügung vom 25.03.86 hat der Landkreis Hannover nach § 11 BBauG den Bebauungsplan Nr. 6 für den ST Gümmer unter Herausnahme des räumlichen Teiles des Grundstückes Osnabrücker Landstraße 11 genehmigt. Damit ist der räumliche Teilbereich dieses Grundstückes nicht Bestandteil der Genehmigung.

Die Eigentümer des Flurstücks 207/7 südlich der Straße Hainbuchenweg sehen in der Verlängerung des Hainbuchenweges in östlicher Richtung eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnwertes ihres Grundstücks, wenn hier auch Kraftfahrzeugverkehr zugelassen werden sollte. Diese Straße sei nur als Fuß- und Radweg festzusetzen. Die Verlängerung des Hainbuchenweges in östlicher Richtung ist Bestandteil des gesamten Erschließungskonzeptes im Plangebiet. Die Befahrbarkeit dieser Straße für Kraftfahrzeuge kann nicht ausgeschlossen werden, da diese Straße auch der Erschließung bisher nicht bebauter Grundstücke dient. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wohnwertes in diesem Bereich wird diese Straße als verkehrsberuhigte Wohnstraße festgesetzt. Hierdurch wird den öffentlichen und privaten Belangen am besten Rechnung getragen.

Die Flurstücke 200 (südlich Gümmerdamm) und 199/8 (westlich der Sachsenstraße) seien durch die auf dem Flurstück 200 festgesetzte Verkehrsfläche in einem Teilstück nicht bebaubar. Die Eigentümer regen den Verzicht auf eine Verkehrsfläche zugunsten einer privaten Erschließung in diesem Bereich an, die die Bebaubarkeit der Flurstücke besser berücksichtige.

Der Rat der Stadt Seelze hält an der vorgenommenen Festsetzung dieser Verkehrsfläche fest. Sie ist für eine geordnete Erschließung der Grundstücke in diesem teilweise bebauten Bereich erforderlich. Die Trassierung der notwendigen Verkehrsflächen westlich der Sachsenstraße berücksichtigt, soweit möglich, die hier vorhandene Parzellenstruktur. Die Zerschneidung eines Flurstücks in diesem Bereich kann nicht vermieden werden. Das parallel eingeleitete Umlegungsverfahren wird diesen Nachteil ausgleichen. Dem Eigentümer wird im Wert vergleichbares und bebaubares Grundstück zugeteilt.

Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von der Bundesbahndirektion vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Lage der geplanten Lärmschutzwand auf dem DB-eigenen Gelände konnten im weiteren Verfahren ausgeräumt werden. Die Stadt Seelze wird im Rahmen der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes einen Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bundesbahn schließen. Die Bundesbahndirektion Hannover hat ihre Bedenken unter drei folgenden Voraussetzungen zurückgenommen:

1. Wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit der Festsetzung einer

Lärmschutzwand für ein Baugebiet durch den Bebauungsplan auf entsprechend ausgewiesenen als Betriebsgelände planfestgestellten Flächen der Deutschen Bundesbahn gegeben ist;

2. wenn die geplante Lärmschutzwand nicht Betriebsanlage der DB wird und alsbald ein entsprechender Gestattungsvertrag zwischen der Deutschen Bundesbahndirektion Hannover und der Stadt Seelze geschlossen wird;
3. wenn dieser Gestattungsvertrag spätestens vor dem Bau der geplanten Lärmschutzwand geschlossen wird.

Der Rat der Stadt Seelze sieht diese Voraussetzungen als gegeben an.

Die Eigentümer der bebauten und erschlossenen Grundstücke im Plangebiet und an dieses unmittelbar angrenzend haben sich gegen die geplante Lärmschutzwand ausgesprochen. Beim Kauf ihrer Grundstücke sei die DB-Strecke einschließlich der hiervon ausgehenden Beeinträchtigungen bereits vorhanden gewesen. Ihre Wohnhäuser seien entsprechend konzipiert und mit Schallschutzfenstern versehen. Ein zusätzlicher Lärmschutz sei aus ihrer Sicht nicht erforderlich. Die geplante Lärmschutzwand beeinträchtige zudem das Landschaftsbild und verstelle den bisher freien und unverbaubaren Blick nach Süden für die unmittelbar an die DB-Strecke angrenzenden Grundstücke. Sie seien nicht bereit, für die etwaigen auf sie zukommenden Kosten aufzukommen.

Die Anzahl von über 30 Stellungnahmen in diesem Zusammenhang bewog den Rat der Stadt Seelze zu einer nochmaligen Abwägung im Hinblick auf die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand. Für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes ist die Lärmschutzwand unbedingt erforderlich. Der Verzicht auf eine Lärmschutzwand hätte den Verzicht auf jegliche Realisierung von Wohnbebauung im Plangebiet zur Folge. Dies entspricht nicht dem Ziel der Stadtentwicklung generell und ließe auch die zahlreichen Bauwilligen im Plangebiet außer Betracht. Durch die Lage der Lärmschutzwand auf dem DB-Gelände unmittelbar am Gleis ist die Höhe dieser Maßnahme erheblich reduziert worden (von zunächst 9 m auf 3,5 m). Ebenso reduziert wurden auch die Kosten. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde auf das mögliche Minimum reduziert. Form und Materialien der geplanten Lärmschutzwand sollen die Beeinträchtigung der Landschaft vermeiden. Aus diesem Grunde wurde die nicht nur kostengünstige, sondern auch gestalterisch ansprechende Kombination von einem begrünten Wall (Bahndamm) und der darauf aufgesetzten Wand gewählt. Die Kosten für die geplante Lärmschutzwand können nur auf Grundstücke umgelegt werden, die durch die Realisierung einer Lärmschutzwand einen tatsächlichen meßbaren Vorteil haben. Für die Beurteilung dieses Vorteiles wird die Stadt Seelze im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes ein weiteres schalltechnisches Gutachten in Auftrag geben. Passive Schallschutzmaßnahmen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für die noch nicht bebauten, unmittelbar an die DB-Strecke angrenzenden Grundstücke erforderlich. Aus diesem Grunde entsteht für die bereits bebauten Grundstücke auch in diesem Zusammenhang keine Benachteiligung, wenn sie passive Schallschutzmaßnahmen

an ihrem Wohnhaus vorgenommen haben. In der getroffenen Festsetzung der geplanten Lärmschutzwand sieht der Rat der Stadt Seelze auch nach einer nochmaligen Abwägung der neu vorgebrachten Gesichtspunkte die Berücksichtigung aller Belange am besten gewährleistet.

Der Landkreis Hannover weist auf seine während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme hin und bittet diese -soweit noch nicht geschehen- weiterhin zu beachten. Aus der Sicht des Gesundheitsamtes wurden Bedenken wegen der Überschreitung der Lärmwerte um 15 dB (A) erhoben, weil dadurch gesundheitliche Dauerschäden auftreten könnten. Diese Bedenken dürften jedoch aufgrund der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich des passiven Lärmschutzes weitgehend ausgeräumt sein.

Der Rat der Stadt Seelze hält diese Bedenken für ausgeräumt, da die gewählte Kombination passiver und aktiver Lärmschutzmaßnahmen lediglich eine Überschreitung der Lärmwerte für die Freiflächen ergibt. Diese Überschreitung um 4,4 dB (A) tagsüber ist zumutbar, gesundheitliche Dauerschäden sind nicht zu befürchten. Eine Erhöhung des Lärmschutzes für die Freiflächen während der Nachtzeit hält der Rat der Stadt Seelze für einen unverhältnismäßigen Aufwand im Hinblick auf Kosten und Ausmaß einer dann notwendigen zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahme. Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird nachts ein Innengeräuschpegel von ca. 24,9 (geschlossene Fenster) bis ca. 34,9 dB (A) (gekippte Fenster) erreicht. Auch diese Werte liegen innerhalb des Pegelbereiches, in dem gesundheitliche Dauerschäden nicht auftreten.

Die Eigentümerin der Flurstücke 155, 156, 157/5 und 157/6 (Osnabrücker Landstraße 15) wendet sich gegen die Festsetzung eines Spielplatzes auf Ihrem Gartengrundstück mit wertvollem Baum- und Pflanzenbestand. Die Neuanlage eines Gartens sei ihr aus Altersgründen nicht möglich. Ihr Sohn beabsichtige zudem auf einem Teil dieses Grundstücks zu bauen. Gegen den entlang ihrer westlichen Grundstücksgrenze geführten Fußweg sei wegen der dichten, durch zu geringe Festsetzung der Ausnutzbarkeit nicht berücksichtigten Bebauung keine Abschirmung möglich.

Der Rat der Stadt Seelze hält an der Festsetzung des Spielplatzes fest, da dieser ein Bestandteil des Gesamtkonzeptes im Stadtteil Gümmer hinsichtlich einer Versorgung auch über das Plangebiet hinaus ist. Ebenso kann nicht auf die räumliche Anbindung des Spielplatzes an den begrüntem, durch eine Baumallee abgeschirmten Fuß- und Radweg verzichtet werden, die dem Ziel des Bebauungsplanes -Schaffung zusammenhängender Grünbereiche- dient. Die festgesetzte Ausnutzbarkeit des Grundstücks entspricht dem Bestand und läßt Erweiterungen zu. Der Eigentümerin entsteht kein Nachteil. Ihr wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens ein im Wert vergleichbares Grundstück zugeteilt. Die Stadt Seelze wird bemüht sein, bei der Realisierung des Bebauungsplanes soziale Härte zu vermeiden. Das Gartengrundstück kann erst im zweiten Bauabschnitt beansprucht werden.

Der Rat der Stadt Seelze sieht daher nach einer sorgfältigen Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange keine Möglichkeit, dem Wunsch der Eigentümerin des Grundstücks Osnabrücker Landstraße 15 stattzugeben. Es sind insbesondere städtebauliche Gründe, denen der Vorzug vor dem privaten Wunsch eines einzigen Grundstückseigentümers zu geben ist:

- Der festgesetzte Fußweg bindet den nördlich des Plangebietes angrenzenden Dorfkern Gümmer über die im Plan festgesetzten verkehrsberuhigten Wohnstraßen bzw. die zu diesem Zweck breiter als notwendig bemessenen Verkehrsflächen sowie den östlich an das Plangebiet angrenzenden Hainbuchenweg an den Haltepunkt des Nahschnellverkehrs Dedensen an. Das wesentliche städtebauliche Ziel hierbei ist es, eine vom Kfz-Verkehr getrennte, großzügig begrünte Fuß- und Radwegverbindung zu schaffen. Durch die Festsetzung als Verkehrsfläche soll die Bedeutung dieser fußläufigen Verbindung unterstrichen werden. Aus diesem Grund wurde von einer Festsetzung dieser Fläche als Grünverbindung, die sich aus planungsrechtlicher Sicht alternativ anbietet, Abstand genommen.
- Eine städtebaulich sinnvolle Anbindung dieses Fußweges an die Osnabrücker Landstraße ist nur als südliche Verlängerung der Straßen Auf der Wohrt bzw. Spreiſwinkel in Alt-Gümmer gegeben. An diesen Straßen liegt die Mehrzahl der Wohnhäuser. Eine weitere Verschiebung des geplanten Fußweges nach Westen würde den Vorteil eines vom Kfz-Verkehr getrennten Fuß- und Radweges mindern, da eine derartige Verbindung in einer nicht notwendigen Länge über die verhältnismäßig stark befahrene Osnabrücker Landstraße verlief. Sie würde zudem insbesondere für den Fußgänger zu einem nicht notwendigen Umweg führen. Die zunächst als sinnvoller erscheinende Verlegung nach Osten würde mehrere private und bebaute Grundstücke tangieren bzw. zerschneiden; deren Freiflächen oder Ausrichtung der Öffnungen der Gebäude würden durch eine solche Führung des Weges direkt berührt. Eine Abschirmung auf eigenem Grundstück wäre nicht gegeben.
- Die vorgenommene Festsetzung des Fußweges berücksichtigt die vorhandene Situation. Das Wohnhaus Osnabrücker Landstraße 15 ist nicht nach Westen orientiert. In dem dem Fußweg zugeneigten Giebel befinden sich im Erdgeschoß und Obergeschoß keine Öffnungen. Parallel zur Westgrenze dieses Grundstücks befindet sich eine private Pkw-Zufahrt, die Aufenthaltsflächen im Freien sind nach Süden orientiert. Westlich des festgesetzten Fußweges befinden sich noch unbebaute Flächen. Die zukünftigen Anlieger können durch eine entsprechende Organisation der Bebauung auf ihrem Grundstück -wenn erforderlich- Abschirmungsmaßnahmen vornehmen.
- Die städtebauliche Ordnung im Plangebiet löst die bisher provisorische Anlage eines kombinierten Spiel- und Bolzplatzes sowie des Festplatzes westlich der Straße Graseweg ab. Diese Einrichtungen wurden zwischenzeitlich nach der kommunalen Neuordnung in der Mitte der siebziger Jahre im Anschluß an eine vorhandene Verkehrsfläche auf gemeindeeigenen Flächen hergestellt. Diese Notlösung sollte den

akuten Bedarf an Spiel- und Freiflächen bis zu einer städtebaulichen Neuordnung in diesem Bereich mindern. Die durch diese provisorische Anlage entstandenen Kosten für die Stadt Seelze wurden bewußt nicht auf die Anlieger umgelegt. Der Standort des südlich des Grundstücks Osnabrücker Landstraße 15 festgesetzten Kinderspielplatzes ist Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet. Mitversorgt werden sollen auch die angrenzenden Bereiche im Stadtteil.

- Das Gesamtkonzept der öffentlichen Grünflächen vermeidet eine Immissionsbelastung sowohl der vorhandenen als auch der geplanten Bebauung im Plangebiet. Der lärmintensive Bolz- sowie Festplatz ist im Süden des Geltungsbereiches in dem durch die Nachbarschaft der DB-Strecke vorbelasteten Gebiet festgesetzt. Die zwei im Plan festgesetzten Spielplätze für Kinder berücksichtigen die jeweiligen Einzugsbereiche, die über das Plangebiet hinausgehen. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist die Angrenzung dieser Kinderspielplätze an bereits vorhandene gärtnerisch genutzte Freiflächen bzw. angeplante verkehrsberuhigte Wohnstraßen oder Fußwege. Hierdurch wird das städtebauliche Ziel verfolgt, größere zusammenhängende Grünflächen unterschiedlicher Nutzung räumlich zusammenzufassen und eine gefahrlose Umgebung für spielende Kinder zu schaffen.
- Durch den festgesetzten Spielplatz wird nicht nur ausschließlich das Grundstück eines Eigentümers sondern auch das südlich angrenzende Flurstück 15/6 beansprucht, insofern richtet sich die Planung nicht gegen einen einzigen Grundstückseigentümer, sondern beansprucht Flächen, die für das städtebauliche Gesamtkonzept sinnvoll sind. Es ist nicht das Ziel der Bauleitplanung, vorhandene Eigentumsverhältnisse zugrunde zu legen, insbesondere dann nicht, wenn den Betroffenen keinerlei Härten oder Benachteiligungen entstehen. Das angesprochene Grundstück ist eine derzeit gärtnerisch genutzte Grünfläche. Durch die Ausweisung als Kinderspielplatz kann diese Grünfläche einschließlich des vorhandenen Baumbestandes als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Der Eigentümerin des betroffenen Grundstücks entsteht hierdurch kein Nachteil. Aus Gründen der ungleichen Verhältnisse im Plangebiet (bebaute Grundstücke einerseits und landwirtschaftliche Flächen, die Baulandqualität erhalten, andererseits) wird in dem parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eingeleiteten Umlegungsverfahren der Flächen- und nicht der Wertmaßstab zugrundegelegt. Die notwendigen Verhandlungen mit der betroffenen Grundstückseigentümerin wurden bereits aufgenommen. Ihr wird\* ihrer Einwurfsmasse entsprechend großes Baulandgrundstück in unmittelbarer Nähe des von der Festsetzung eines Spielplatzes beanspruchten Grundstückes zugeteilt. Die Stadt Seelze sieht in der vorgenommenen Entscheidung sowohl den Gleichheits- als auch den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz der Abwägung nicht verletzt.
- Die vorgenommene Festsetzung des Mischgebietes sowie der Grund- und Geschoßflächenzahl auf dem bebauten Grundstück der betroffenen Eigentümerin entspricht dem Bestand und läßt zusätzlich Erweiterungen zu. Aus diesem Grunde wurde das bisher unbebaute Flurstück 157/6 in die überbaubare Fläche des hier festgesetzten Mischgebietes mit einbezogen.

\* ein

## 2. Entwicklungsgebot

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seelze stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme einer Grünfläche westlich der Gemeindestraße Graseweg, als Wohnbaufläche dar. Die Grünfläche westlich des Graseweges ist mit den Symbolen Festplatz, Spielplatz und Bolzplatz versehen. Weiter symbolisiert innerhalb der Wohnbauflächen ist östlich der Gemeindestraße Sachsenstraße ein Spielplatz. Zwischen den Wohnbauflächen im Norden und der Bundesbahnstrecke Hannover-Hamm im Süden weist der Flächennutzungsplan innerhalb einer parallel zu der Bundesbahnstrecke dargestellten Grünfläche auf notwendigen Immissionsschutz hin. Der nordwestliche Planbereich und der südöstliche Planbereich werden von Richtfunktrassen der Deutschen Bundespost überquert.

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet und südlich der Osnabrücker Landstraße -K 356- im geringen Umfang als Mischgebiet ausgewiesen.

Östlich der Gemeindestraße Gümmerdamm und westlich der Gemeindestraße Graseweg werden zwei Spielplätze für Kinder festgesetzt. Südwestlich der Gemeindestraße Graseweg und südlich der Gemeindestraße Friesenstraße wird ein kombinierter Fest- und Bolzplatz ausgewiesen.

Im gesamten südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend ist der Bebauungsplan Nr. 6 für den Stadtteil Gümmer mit seinen Festsetzungen damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

---

Der Zweckverband Großraum Hannover hat bestätigt, daß die Ausarbeitungen des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind, den von ihm bislang vorgetragenen Belangen zur Abstimmung von Dichtekonzepten in Bezug zum schienengebundenen ÖPNV entgegenkommen, seine Anregungen zur Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zum Haltepunkt Gümmer aufgenommen sind und sonstige von ihm zu vertretende Belange den Planungsabsichten nicht entgegen stehen.

## 4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

### 4.1 Bauland -Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend, als Allgemeines Wohngebiet und im geringen Umfang als Mischgebiet ausgewiesen.

#### 4.1.1 Mischgebiet (MI)

---

##### BERÜCKSICHTIGUNG UND SICHERUNG DES BESTANDES

---

Die Festsetzung des Mischgebietes südlich der Osnabrücker Landstraße berücksichtigt einmal die hier vorhandene Nutzung und Bebauung, andererseits die unmittelbar nördlich der Osnabrücker Landstraße gelegene gemischte zum Teil noch ländliche Nutzungsstruktur, insbesondere die hier vorhandenen und existenzfähigen landwirtschaftlichen Betriebe.

##### BERÜCKSICHTIGUNG DER LANGFRISTIGEN ENTWICKLUNG

---

Es ist nicht das Ziel der Stadt Seelze, an dieser Stelle weitere landwirtschaftliche Betriebe anzusiedeln. Der planungsrechtliche Gebietscharakter Mischgebiet sichert den Fortbestand der dem Wohnen überwiegend dienenden vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich. Eine solche Festsetzung entspricht auch langfristig dem Gebietscharakter des nördlich der Osnabrücker Landstraße gelegenen historischen Dorfkerns. Angesichts des allgemeinen Strukturwandels im ländlichen Bereich ist auch im Stadtteil Gümmer mit einer Abnahme bzw. Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe zu rechnen. Eine Entwicklung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören i.S. d. § 6 BauNVO, soll durch die Festsetzung des Mischgebietes ermöglicht werden.

#### 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

---

##### ENTWICKLUNG LÄNDLICHER WOHSIEDLUNG

---

Der überwiegende Teil des Baulandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wesentliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, Voraussetzungen für die Entwicklung einer ländlichen Wohnsiedlung zu schaffen. Der Charakter einer reinen "Vorstadtwohnsiedlung" soll vermieden werden.

##### DAS WOHNEN NICHT STÖRENDE NUTZUNGSMISCHUNG ALS ENTWICKLUNGSCHANCE

---

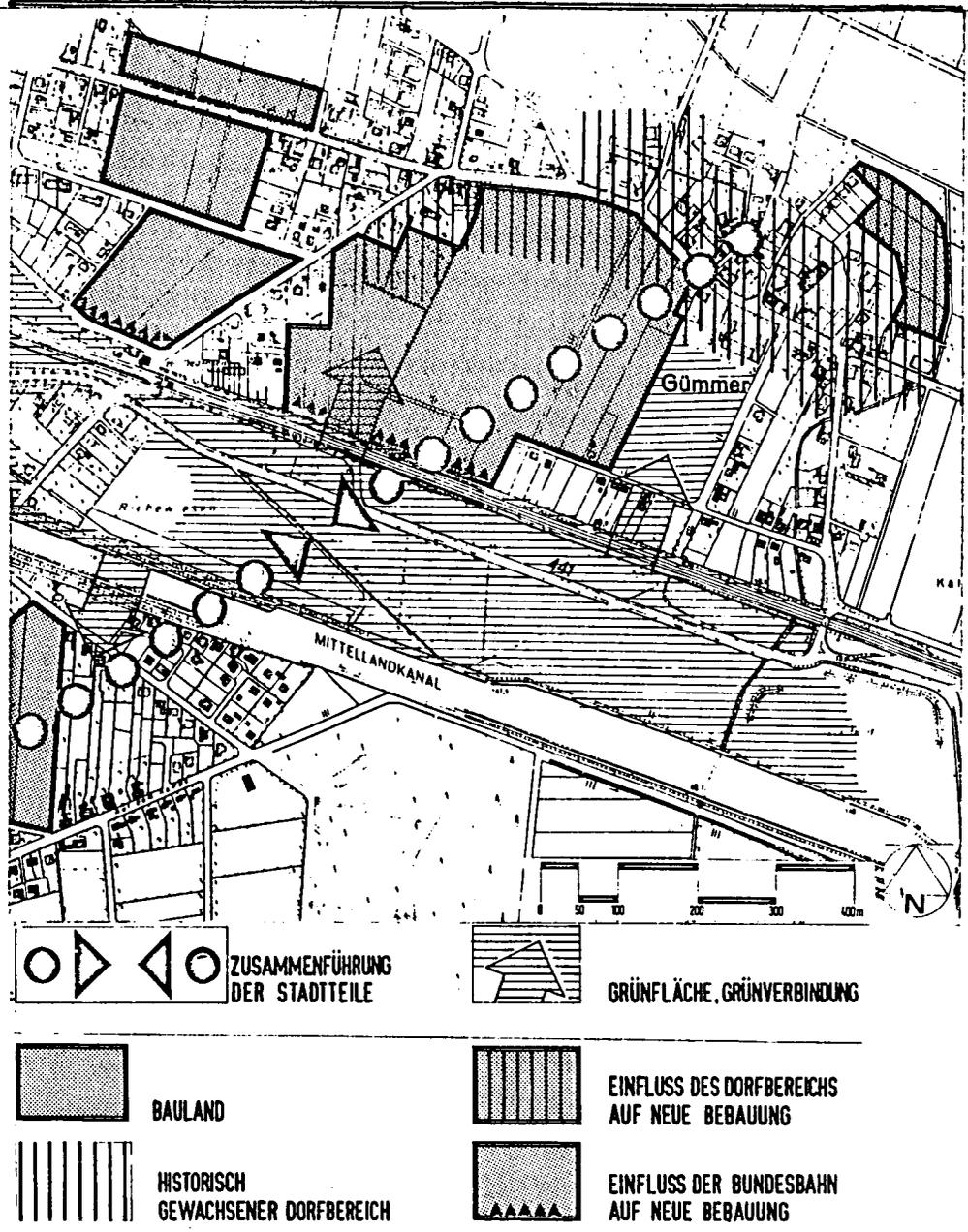
Somit wird die Entwicklung anderer Nutzungen als reines Wohnen oder deren Kombination mit Wohnen entsprechend dem Katalog des § 4 (2) BauNVO zumindest nicht unmöglich gemacht. In der Vorhaltung differenzierter Möglichkeiten des Wohnens auf dem Lande in räumlicher Verbindung mit Arbeitsmöglichkeit - für z.B. Familienmitglieder mit Kindern - wird darüber hinaus auch eine Entwicklungschance für das gesamte Wohngebiet gesehen.

#### 4.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

---

Die Forderung der Regional- und Landesplanung nach städtebaulicher Verdichtung im Einzugsbereich des Nahschnellverkehrshaltepunktes Dedensen und die strukturellen Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes Gümmer/Dedensen im Hinblick auf eine Verbindung beider Stadtteile bilden die Grundlage des städtebaulichen Gestaltungskonzeptes dieses Bebauungsplanes. Bestimmend für die Zuordnung von bebaubaren Flächen, Grünflächen und Grünverbindungen ist ebenso der Gedanke der Bewahrung und behutsamer baulicher Fortsetzung des nördlich angrenzenden und schützenswerten historischen Dorfkerns sowie die Einbindung der bestehenden Bebauung vorhandener Erschließungs- und Grünflächen im Geltungsbereich selbst.

Die Zuordnung von Bauland und Grünflächen im Süden des Geltungsbereiches wird durch die besondere Problematik des Immissionsschutzes der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung von den hohen Emissionen aus der unmittelbar südlich angrenzenden DB-Strecke bestimmt.



Städtebaulicher Rahmenplan Gümmer/Dedensen, Stadt Seelze, Beiträge zur Stadtentwicklung, HEFT 1, LEITBILD Entwicklungsziele, S. 4

Über die Verknüpfung dieser Zielsetzung hinaus soll das städtebauliche Konzept den Anforderungen an flächen- und kostensparendes Bauen Rechnung tragen.

#### 4.2.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

-----

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung folgt der Zielsetzung der Schaffung einer ländlichen Wohnsiedlung, der Abnahme der baulichen Dichte mit zunehmender Entfernung zu dem Nahschnellverkehrshaltepunkt Dedensen und einer höheren baulichen Verdichtung entlang der Sammelstraßen.

Zur Wahrung des angestrebten ländlichen Charakters wird als maximales Maß der baulichen Nutzung zwei Geschosse mit einer Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

#### VIELFALT DER BAUFORM

-----

Die flächen- und kostensparende geschlossene Bauweise (Reihenhäuser) wird aus diesem Grunde in Teilbereiche untergliedert und durch offene Bauweise zweigeschossiger Hausgruppen und Doppelhäuser komplettiert. Die Zielsetzung des sparsamen Baulandverbrauchs führt zur Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit für die geplanten Doppelhäuser entlang der Sammelstraßen.

Zusätzliche textliche Festsetzungen für diesen Bereich regeln die Zulässigkeit und das Ausmaß von städtebaulich gewünschten eingeschossigen An- und Vorbauten. Das Bauen in Eigenhilfe, spätere Erweiterungen, Anbau von Glashäusern etc. sollen auch in diesen Bereichen nicht ausgeschlossen werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3).

Auch die Erhaltung und behutsame Fortführung der besonderen Qualität des Dorfkerns und der Osnabrücker Landstraße mit schützenswertem Baubestand erfordert die Festsetzung des maximalen Maßes der Oberkante - Fertigfußboden- des obersten zum Wohnen geeigneten Geschosses bei der hier vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung auf 7,5 m.

#### VIELFALT DES ANGEBOTES

-----

Die bauliche Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete entspricht dem weiteren städtebaulichen Ziel, ein breites Angebot von unterschiedlich bebaubaren Grundstücken vorzuhalten, die sowohl durchschnittlichen als auch gehobenen Ansprüchen der künftigen Bewohner genügen. Die Festsetzung der eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen entlang der Wohnwege dient darüber hinaus zur baulichen Auflockerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Schaffung von städtebaulich eindeutigen Situationen als Identifikationshilfe.

#### 4.2.2 Bauliche Gestaltung

---

Eine positive Fortsetzung der ortstypischen Bauweise und -materialien für die Gestaltung der neuen Baugebiete soll der Bebauungsplan durch besondere bauordnungsrechtliche Vorschriften regeln.

#### DIFFERENZIERUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFT

---

Diese Vorschriften sollen sich aber möglichst gering einengend auf die mögliche Gestaltung der künftigen Bebauung auswirken. Sie beschränken sich auf einige wesentliche Elemente, wie z.B. Mindestdachneigung. Ihre Anwendung im Plangebiet wird differenziert. Die Strenge der Regelungen nimmt ab mit zunehmender Entfernung zu dem historisch gewachsenen und einheitlichen Dorfkern von Gümmer.

#### GESTALTUNG ALS FORTFÜHRUNG DER TRADITION

---

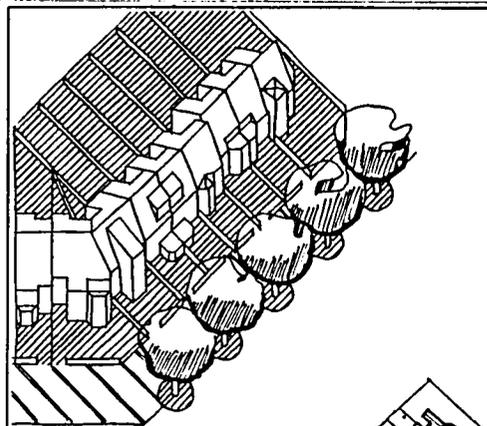
In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Bereich wird außer der Dimension der Bauform auch die Verwendung von ortstypischen Baumaterialien - rote Mauer und roter Dachziegel - vorgeschrieben.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung schließt im gesamten Plangebiet die Verwendung von Materialien mit glänzender oder andere Materialien vortäuschender Oberfläche aus. Dadurch soll die Verwendung von z.B. Kunststofffassaden, die Klinkerfassaden vortäuschen, Metallverkleidungen, glasierten oder stark glänzenden Dachdeckungen etc. vermieden werden.

Auf Anregung des Landkreises Hannover wurde die diesbezügliche Formulierung präzisiert. Die Ziffer 1.2. der örtlichen Bauvorschrift lautet nunmehr: "Baustoffe, die ein anderes Material vortäuschen sowie Materialien mit stark glänzender und reflektierender Oberfläche (statt bisher "Materialien mit glänzender Oberfläche") dürfen nicht verwendet werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Umgebungswärme". Der Anregung des Landkreises Hannover, auch Fenster von dieser Regelung auszunehmen, wird nicht gefolgt. Der Sinn dieser Vorschrift ist es, die bauliche Gestaltung zu regeln. Die Zulässigkeit von Fenstern ist nach anderen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen.

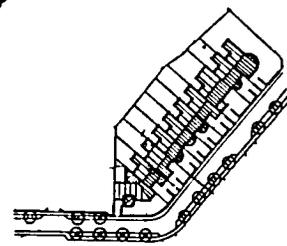
Auf Anregung des Ortsrates Gümmer und des Bauausschusses wurde in die Bauvorschrift über Gestaltung die Regelung für eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der jeweils aneinander gebauten Doppelhaushälften für die im Plangebiet festgesetzten Doppelhäuser aufgenommen.

Die Benachteiligung eines Bauherrn, der ggf. zu einem späteren Zeitpunkt an eine bereits vorhandene Doppelhaushälfte anbaut, ist zumutbar. Durch diese Regelung soll den in anderen Baugebieten der Stadt Seelze aufgetretenen, negativen Beispielen entgegengewirkt werden. Eine einheitliche Gestaltung der Baugebiete im Bereich des kommunalen Baulandes wird darüber hinaus durch Architektenwettbewerbe oder Vergabe an Bauträger angestrebt.



BEISPIEL FÜR  
BAUKÖRPER-U.  
DACHFORMEN

ag h+s

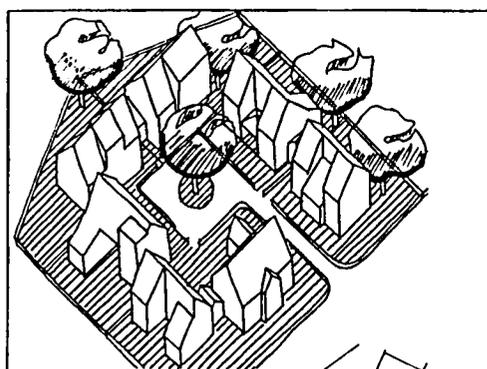


# REIHENHÄUSER

1

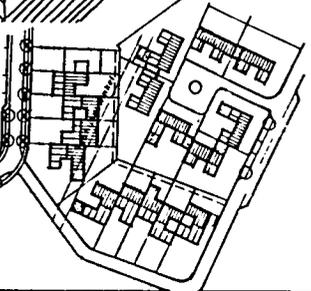
## GESTALTUNG

	LAGE	5m ABSTAND VON DER STRASSEN- BEGRENZUNG
	GRUNDSTOCKS- AUSNUTZUNG	GFZ 0,5 - 0,8
	ANZAHL DER GESCHOSSE	MAX. ZWEIFGESCHOSSIG
	DACHFORM, DACHNEIGUNG	GENEIGTE DÄCHER, DACHNEIGUNG MINDESTENS 38°
	DACHDECKUNG	DACHZIEGEL IN ROTEN TÖNEN
	DACHGAUBEN ERKER	MOGLICH, ABSCHLUSS MIT GENEIGTEN DÄCHERN, FLACHDACH NUR ALS TERRASSE
	SOCKEL AUSSENTERREPE	SOCKEL AUS ROTEM ZIEGEL, BZW. ROT GESTRICHEN; AUSSENTERREPE PASSIV IM MATERIAL DER ÜBRIG. FASSADE
	BAUKÖRPER- FORM	ZUR STRASSE TRAUFSÄNDIG
	FASSADEN- AUSBILDUNG	ROTER ZIEGEL MIT MAX. 20% ANTEIL VON SICHTBETON, BZW. HOLZVERKLEIDUNG; PUTZ GESTRICHEN IN ROTEN TÖNEN
	TÜR-UND FENSTERFORMATE	STEHENDES RECHTECK, QUADRAT, LIEGENDES RECHTECK AUSGESCHLOSSEN
	EINFRIEDLUNG DER GRUNDSTÜCKE	ROTE ZIEGELMAUER, GGF. KOMBINIERT MIT METALLGITTER, HECKE, HOLZ, KEIN JÄGERZAUN



BEISPIEL FÜR  
BAUKÖRPER-U.  
DACHFORMEN

ag h+s

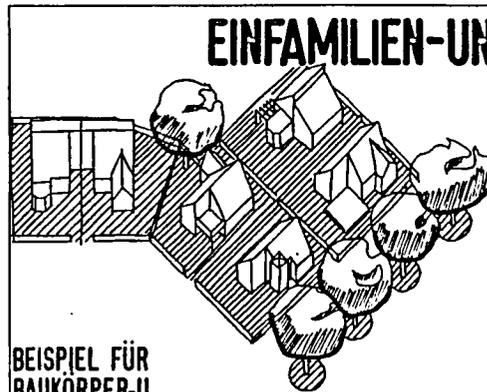


# GRUPPENHÄUSER

2

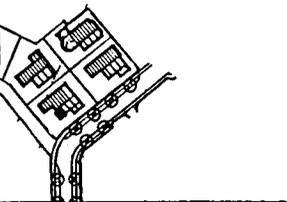
## GESTALTUNG

	LAGE	MINDESTENS 3m VON DER STRASSEN- BEGRENZUNG
	GRUNDSTOCKS- AUSNUTZUNG	GFZ 0,6
	ANZAHL DER GESCHOSSE	MAXIMAL ZWEIFGESCHOSSIG
	DACHFORM, DACHNEIGUNG	GENEIGTE DÄCHER, DACHNEIGUNG MINDESTENS 38°
	DACHDECKUNG	DACHZIEGEL IN ROTEN TÖNEN
	DACHGAUBEN ERKER	MOGLICH, ABSCHLUSS MIT GENEIGTEN DÄCHERN, FLACHDACH NUR ALS TERRASSE
	SOCKEL AUSSENTERREPE	SOCKEL AUS ROTEM ZIEGEL, BZW. ROT GESTRICHEN; AUSSENTERREPE PASSIV IM MATERIAL DER ÜBRIG. FASSADE
	BAUKÖRPER- FORM	ZUR STRASSE TRAUFSÄNDIG ODER GIEBELSÄNDIG MOGLICH
	FASSADEN- AUSBILDUNG	ROTER ZIEGEL MIT MAX. 20% ANTEIL VON SICHTBETON, BZW. HOLZVERKLEIDUNG; PUTZ GESTRICHEN IN ROTEN TÖNEN
	TÜR-UND FENSTERFORMATE	STEHENDES RECHTECK, QUADRAT, LIEGENDES RECHTECK AUSGESCHLOSSEN
	EINFRIEDLUNG DER GRUNDSTÜCKE	ROTE ZIEGELMAUER, GGF. KOMBINIERT MIT METALLGITTER, HECKE, HOLZ, KEIN JÄGERZAUN



BEISPIEL FÜR  
BAUKÖRPER-U.  
DACHFORMEN

ag h+s



# EINFAMILIEN-UND DOPPELHÄUSER

3

## GESTALTUNG

	LAGE	MINDESTENS 3m VON DER STRASSEN- BEGRENZUNG
	GRUNDSTOCKS- AUSNUTZUNG	GFZ 0,3 - 0,4
	ANZAHL DER GESCHOSSE	EINGESCHOSSIG
	DACHFORM, DACHNEIGUNG	GENEIGTE DÄCHER, DACHNEIGUNG MINDESTENS 38°
	DACHDECKUNG	DACHZIEGEL IN ROTEN TÖNEN
	DACHGAUBEN ERKER	MOGLICH, ABSCHLUSS MIT GENEIGTEN DÄCHERN, FLACHDACH NUR ALS TERRASSE
	SOCKEL AUSSENTERREPE	SOCKEL AUS ROTEM ZIEGEL, BZW. ROT GESTRICHEN; AUSSENTERREPE PASSIV IM MATERIAL DER ÜBRIG. FASSADE
	BAUKÖRPER- FORM	ZUR STRASSE TRAUFSÄNDIG ODER GIEBELSÄNDIG MOGLICH
	FASSADEN- AUSBILDUNG	ROTER ZIEGEL MIT MAX. 20% ANTEIL VON SICHTBETON, BZW. HOLZVERKLEIDUNG; PUTZ GESTRICHEN IN ROTEN TÖNEN
	TÜR-UND FENSTERFORMATE	STEHENDES RECHTECK, QUADRAT, LIEGENDES RECHTECK AUSGESCHLOSSEN
	EINFRIEDLUNG DER GRUNDSTÜCKE	ROTE ZIEGELMAUER, GGF. KOMBINIERT MIT METALLGITTER, HECKE, HOLZ, KEIN JÄGERZAUN

Städtebaulicher Rahmen-  
plan Gümmer/Dedensen...  
Beispiele für die  
bauliche Gestaltung,  
S. 11

#### 4.2.3. Öffentliche und private Grünflächen

---

##### GLIEDERUNG DES BAUGEBIETES DURCH ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNBEREICHE

##### FUSS- UND RADWEG ALS GRÜNVERBINDUNG

Dem Ziel der Durchgrünung und Gliederung der Baugebiete wird durch die räumliche Verbindung der privaten und öffentlichen Grünflächen zu zusammenhängenden Grünbereichen entsprochen. Untereinander verbunden werden die einzelnen Grünbereiche durch eine diagonal in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung, die die Voraussetzung für die fußläufige Anbindung des Dorfkerns Gümmer an den Nahschnellverkehrshaltepunkt Dedensen schafft und gleichzeitig die Teilrealisierung der Ziele des Städtebaulichen Rahmenplanes -Verbindung der Stadtteile Gümmer und Dedensen - darstellt.

##### FLÄCHENBEDARF UND STANDORTBESTIMMUNG

Detaillierte Untersuchungen zur Aufstellung des Planungsprogrammes für diesen Bebauungsplan haben den Flächenbedarf für einen Festplatz mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> ermittelt. Der aus dem städtebaulichen Konzept resultierende Bedarf an Kinderspielplatzfläche liegt bei 3.000 m<sup>2</sup>. Alternative Standortuntersuchungen ergaben die Lage der öffentlichen Grünflächen. Damit werden die nicht parzellenscharfen Aussagen des Flächennutzungsplanes konkretisiert.

##### FEST- UND BOLZPLATZ

Die Lage des Fest- und Bolzplatzes angrenzend an die südlich des Geltungsbereichs verlaufende DB-Strecke ist gleichzeitig als Abstandsfläche schallschutzgünstig für die nördlich anschließende Wohnbebauung zu betrachten. Die im östlich angrenzenden Feuerwehrgerätehaus vorhandenen sanitären Einrichtungen können mitbenutzt werden. Ebenso vorteilhaft ist die Lage an vorhandener bzw. geplanter Sammelstraße.

Die Kombination des Fest- und Bolzplatzes scheint als eine nicht konkurrierende Freiflächennutzung geboten zu sein. Dadurch wird vermieden, daß eine nur partiell genutzte Freifläche (Festplatz) hergestellt und unterhalten werden muß.

##### KINDERSPIELPLÄTZE

Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes sowie der schrittweisen Verwirklichung (vgl. Abschnitt 5. Durchführung des Bebauungsplanes Pkt. 5.1.) sind zwei weitere Standorte für öffentliche Kinderspielplätze festgesetzt. Durch die gewählte Lage dieser Kinderspielplätze wird das gesamte Plangebiet gleichmäßig versorgt.

Die im Bebauungsplan insgesamt festgesetzten drei Spielplätze versorgen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch die östlich angrenzende vorhandene Bebauung zwischen dem Grasweg und der Straße Rote Reihe südlich der Osnabrücker Landstraße.

## ERHALTUNG VON PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Bisher gärtnerisch genutzte Flächen (Flurstück 189/2 und ein 30 m tiefer Streifen der Flurstücke entlang der DB-Strecke) werden als private Grünfläche ("Gartenland") in ihrer bisherigen Nutzung gesichert. Durch ihre unmittelbare Angrenzung an die öffentlichen Grünflächen sind auch diese Flächen ein Bestandteil des Durchgrünungskonzeptes im Plangebiet.

## STRASSENBEGLEITGRÜN

Zur besseren Orientierung in dem geplanten Wohngebiet und Gestaltung der Sammelstraßen sind Baumpflanzungen vorgesehen.

### 4.3. Verkehr

-----

#### 4.3.1. Verkehrsflächen

-----

Das System der Sammelstraßen im Plangebiet wird in die vorhandenen angrenzenden Straßen Graseweg, Osnabrücker Landstraße und Gümmerdamm eingebunden.

## ERSCHLIEBUNGSSTRABEN UND WOHNWEGE

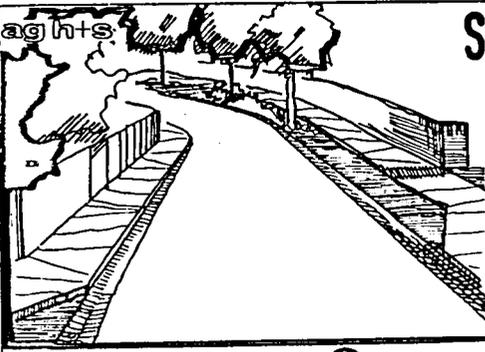
Die Erschließungsstraßen und Wohnwege sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut und gestaltet werden. I.S. des § 42 (4 a) der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb solcher Bereiche folgendes:

### GRUNDSÄTZE DER VERKEHRSBERUHIGUNG

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, zum Be- und Entladen.

Die Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit einzelner Realisierungsabschnitte erforderte die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, da die Erschließung dieser Grundstücke erst langfristig (2. Bauabschnitt) über eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden kann.

## SAMMELSTRASSE



1

**GESTALTUNG/BEMESSUNG**

	ZWEIRICHTUNGS-VERKEHR	UNEINGESCHRÄNKT FÜR ALLE FAHRZEUGE MÖGLICH
	LKW, BUS VERKEHR	IM BEGRENZTEN UMFANG MÖGLICH
	BEFAHRBARKEIT FÜR KOMMUNALE FAHRZEUGE	UNEINGESCHRÄNKT MÖGLICH
	TRENNUNG VON FUSS-, RAD- U. KRAFTVERK.	BEI ERWARTENDEM VERKEHRS-AUFKOMMEN GETRENNTE FUSSWEGE MIT HOCHBORD
	ANZAHL DER ERSCHLOSSENEN WOHN-EINHEITEN	ÜBER 20 WOHN-EINHEITEN
	PKW-EINFAHRT AUF GRUNDSTÜCK	BEI JEDEM PARZELLENZUSCHNITT UNEINGESCHRÄNKT GEWÄHRLEISTET
	STRUKTUR DER ANLIEGENDEN PARZELLEN	JEDE STRUKTUR GEEIGNET
<b>km/h</b>	ANGESTREBTE FAHRGESCHWINDIGKEIT	50 km/h
<b>P</b>	BESUCHER-PARKPLATZE	PARKBUCHTEN, LANGSTAUFSTELLUNG IN VERBINDUNG MIT GRÜNGESTALTUNG
	VERKEHRS-BEGLEITGRN. MAX. EINSENB. STRASSEN-ABSCHNITT	ALS LEITENDES ELEMENT UND ORIENTIERUNGSHILFE ~ 100m

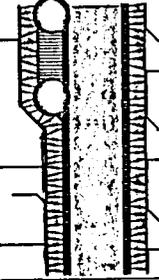
**BEISPIEL FÜR STRASSENQUERSCHNITT 10,5m**

15  
FUSSWEG

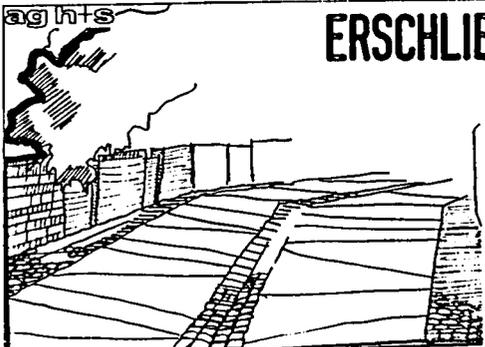
20  
PARKBUCHTE

55  
FAHRBAHN

15  
FUSSWEG



## ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



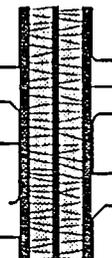
2

**GESTALTUNG/BEMESSUNG**

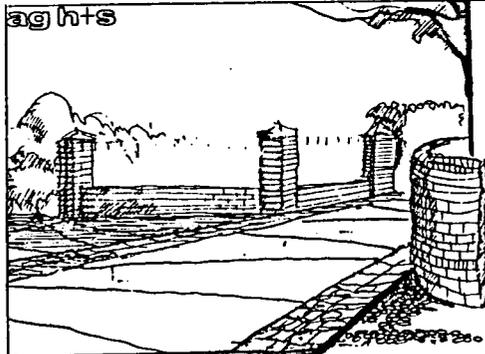
	ZWEIRICHTUNGS-VERKEHR	PKW MÖGLICH, LKW EINGESCHRÄNKT MÖGLICH
	LKW, BUS VERKEHR	ABSOLUTE AUSNAHME
	BEFAHRBARKEIT FÜR KOMMUNALE FAHRZEUGE	MÖGLICH
	TRENNUNG VON FUSS-, RAD- U. KRAFTVERK.	ENTFALLT WEGEN GERINGEN VERKEHRS-AUFKOMMENS, "BEMÖBLICHKEIT DER STRASSE"
	ANZAHL DER ERSCHLOSSENEN WOHN-EINHEITEN	~ 20 WOHN-EINHEITEN
	PKW-EINFAHRT AUF GRUNDSTÜCK	AUCH BEI SCHMALEN PARZELLEN GEWÄHRLEISTET
	STRUKTUR DER ANLIEGENDEN PARZELLEN	JEDE STRUKTUR GEEIGNET
<b>km/h</b>	ANGESTREBTE FAHRGESCHWINDIGKEIT	~ 30 km/h (DURCH ENTSPRECHENDE STRASSENGESTALTUNG)
<b>P</b>	BESUCHER-PARKPLATZE	AN SAMMELSTRASSEN UND IN PARKBUCHTEN
	VERKEHRS-BEGLEITGRN. MAX. EINSENB. STRASSEN-ABSCHNITT	KEINE LEITFUNKTIONEN ERFORDERLICH ~ 90m

**BEISPIEL FÜR STRASSENQUERSCHNITT 6,0m**

6,0  
FUSSWEG  
FAHRBAHN



## WOHNWEG



3

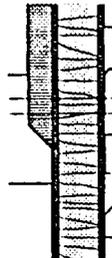
**GESTALTUNG/BEMESSUNG**

	ZWEIRICHTUNGS-VERKEHR	PKW MÖGLICH, LKW STARK ERSCHNIT (AUSWEICHSPUR)
	LKW, BUS VERKEHR	ABSOLUTE AUSNAHME
	BEFAHRBARKEIT FÜR KOMMUNALE FAHRZEUGE	MÖGLICH
	TRENNUNG VON FUSS-, RAD- U. KRAFTVERK.	ENTFALLT WEGEN GERINGEM VERKEHRS-AUFKOMMEN
	ANZAHL DER ERSCHLOSSENEN WOHN-EINHEITEN	~ 10 WOHN-EINHEITEN
	PKW-EINFAHRT AUF GRUNDSTÜCK	GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT ERLAUBT GROSSZÜGIGE EINFAHRT
	STRUKTUR DER ANLIEGENDEN PARZELLEN	STRASSENRENZE > 9m, EINZELHAUSER, GGF. GRUPPENHAUSER
<b>km/h</b>	ANGESTREBTE FAHRGESCHWINDIGKEIT	~ 20 km/h (DURCH ENTSPRECHENDE STRASSENRAUMGESTALTUNG)
<b>P</b>	BESUCHER-PARKPLATZE	PARALLELNUTZUNG DER AUSWEICHSTELLEN (NUR SEHR GERINGES AUFKOMMEN)
	VERKEHRS-BEGLEITGRN. MAX. EINSENB. STRASSEN-ABSCHNITT	KEINE LEITFUNKTIONEN ERFORDERLICH ~ 50m

**BEISPIEL FÜR STRASSENQUERSCHNITT 4,5m**

20  
PARKBUCHTE

4,5  
FUSSWEG  
FAHRBAHN



Städtebaulicher Rahmenplan Gümmer/Dedensen...  
Beispiele für die Gestaltung und Bemessung der Straßen, S. 6

#### 4.3.2. Flächen für den ruhenden Verkehr

-----

##### ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Öffentliche Parkplätze können im ausreichenden Maße entlang der Sammelstraßen und in den hierfür vorgesehenen Ausweitungen im Profil der Erschließungsstraßen und Wohnwege realisiert werden. Deren Anordnung dient gleichzeitig der Verkehrsberuhigung und als Gestaltungsmittel in Verbindung mit Straßenbegleitgrün.

##### PRIVATE STELLPLÄTZE

Private Einstellplätze sind jeweils auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

#### 4.3.3. Fuß- und Radwege

-----

Die Anbindung des Plangebietes und des nördlich gelegenen Dorfkerns für Fußgänger und Radfahrer an den Haltepunkt Dedensen ist über die Nord-Süd-verlaufenden Grünverbindungen, die entsprechend dimensionierte bzw. verkehrsberuhigte Straßen verbinden, vorgesehen.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes sind Fußwege zur Anbindung des hier geplanten Kinderspielplatzes und der an der Osnabrücker Landstraße gelegenen Bushaltestelle festgesetzt.

#### 4.4. Immissionsschutz

-----

Das Plangebiet wird durch Emissionen aus dem Verkehr belastet. Zur Beurteilung der Emissionen und zur planerischen Bewältigung der zu erwartenden Konflikte bei der Entwicklung von Wohngebieten hat die Stadt Seelze ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Das Gutachten ermittelte die zu erwartenden Belastungen aus:

- der südlich angrenzenden DB-Strecke Hannover-Hamm
- und der Osnabrücker Landstraße (Kreisstraße 356), die das Plangbiet im Norden begrenzt.

Die empfohlenen Vorkehrungen im Hauptgutachten wurden entsprechend dem Ergebnis des Abwägungsprozesses im Laufe der getrennten Verfahren der Bebauungspläne Nr. 4 und 6 durch zwei Ergänzungen weiter modifiziert. Die zweite Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens bezieht den Geltungsbereich beider inzwischen zusammengelegten Bebauungspläne sowie die Ergebnisse der Verhandlungen mit der Deutschen Bundesbahn und der Abwägung der Planungsbeiträge der betroffenen Bürger ein.

#### 4.4.1 Emissionen aus der DB-Strecke

-----

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich die viergleisige DB-Strecke Hannover-Hamm. Aufgenommen wird hier auch der Nahschnellverkehr Hannover-Wunstorf. Aus der Streckenbelastung (304 Züge tags, 144 nachts = 448) ergeben sich in einer Entfernung von 25 m zu der DB-Strecke Immissionspegel von 76,2 dB (A) nachts und 76,7 dB (A) tagsüber.

Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung in einer Entfernung von 50 m zu der DB-Strecke ergeben sich Immissionspegel von 72 dB (A) nachts und 73 dB (A) tags. Nach dem Entwurf zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind bei der Bauleitplanung den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen bestimmte Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	
tags	55 dB (A)
nachts	40 dB (A).

In der Vornorm ist weiter ausgeführt, daß diese Werte z.B. in der Nähe von den Verkehrswegen nicht immer eingehalten werden können, jedoch eine Überschreitung um mehr als 10 dB (A) nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden sollte.

Entsprechend dem Ergebnis der 2. Ergänzung zu dem schalltechnischen Gutachten setzt der Bebauungsplan eine Lärmschutzwand fest. Nach Absprache mit den Fachdiensten der DB wurde eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Schienenoberkante nördlich der Bahnlinie festgelegt. Im Streckenbereich beträgt der Abstand zur Mitte des nächsten Gleises 5 m, im Bahnsteigbereich des Haltepunktes Dedensen 7 m. Als optimale Länge der Wand ermittelte das Gutachten den Bereich von Strecken-km 15.500 bis km 16.270. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verlängern die östliche max. erforderliche Länge der Lärmschutzwand bis zu der Gemeindestraße Rote Reihe (km 15.405). Die westliche Begrenzung der festgesetzten Lärmschutzwand geht ebenfalls über die Empfehlungen des Gutachtens hinaus in westlicher Richtung bis an die nach Süden verlängerte westliche Grenze des Flurstücks 209/3 (km 16.355). Dies scheint im Hinblick auf die langfristig geplante bauliche Entwicklung westlich des Plangebietes am Haltepunkt Dedensen aus planerischer Sicht die sinnvollste Lösung zu sein.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand wird eine Minderung um 12,6 dB (A) erreicht. Dies bedeutet immer noch eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte um 19,4 dB (A) für die unmittelbar an der Bahn liegenden Grundstücke während der Nachtzeit. Bei einem Abstand von ca. 100 m reduziert sich diese Überschreitung auf 14,4 dB (A), nach ca. 170 m auf 9,4 dB (A), nach 230 m auf 5,4 dB (A). Erst in einer Entfernung von ca. 270 m wird der empfohlene Orientierungswert erreicht. Tagsüber ergeben sich Überschreitungen von 4,4 dB (A) in dem kritischen Bereich. In einem

Abstand von ca. 100 m wird der Orientierungswert von 55 dB (A) eingehalten.

Die Überschreitung der Nachtwerte hält der Rat der Stadt Seelze für nicht zumutbar. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden fest. Zusätzliche Anforderungen an den passiven Schallschutz sind nach dem Ergebnis der 2. Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens an die erste nördlich der DB-Strecke gelegene mit WA<sup>1</sup> gekennzeichnete Bauwerksreihe in erhöhtem Maße zustellen. Da der Orientierungswert nachts erst in einer Entfernung von 270 m zur Bahnstrecke eingehalten wird, werden passive Schallschutzmaßnahmen für sämtliche Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

In den mit WA<sup>1</sup> bezeichneten Baugebieten sind für die Außenbauteile der zum Wohnen bestimmten Räume, je nach Ausrichtung zur Lärmquelle differenziert, bewertete Schalldämmmaße (Rw') einzuhalten. Bei Außenwänden und Dächern ist ein Schalldämmmaß von  $Rw' = 40$  dB (A) einzuhalten. Für die Fenster sollen bei Süd-Südwest-Ausrichtung im Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und im 2. Obergeschoß bzw. Dachgeschoß  $Rw' = 35$  dB (A) eingehalten werden. Bei Ost-Südost sowie West-Nordwest-Ausrichtung betragen die einzuhaltenden Schalldämmmaße 30 dB (A) im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß, im 2. Obergeschoß bzw. Dachgeschoß 35 dB (A). Bei Nord-Nordost-Ausrichtung für alle Geschosse 30 dB (A). In den mit WA bezeichneten Baugebieten ist für die Außenbauteile der zum Wohnen bestimmten Räume ein bewertetes Schalldämmmaß  $Rw' = 35$  dB (A) einzuhalten. Nach Aussagen des schalltechnischen Gutachtens wird die Anforderung an den Schallschutz der Fenster schon durch die aus Wärmeschutzgründen einzubauende Isolierverglasung erfüllt.

Die Minimierung der erforderlichen zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen steht in direktem Zusammenhang mit der Begrenzung der absoluten Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet. Die Begrenzung des Maßes der Oberkante-Fertigfußboden des obersten zum Wohnen geeigneten Geschosses im Bereich der maximal bzw. zwingend zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 7,5 m resultiert aus der nur in diesem Falle gegebenen Wirksamkeit der festgesetzten 2 m hohen Lärmschutzwand. Auf diese festgesetzte Höhenbegrenzung sind darüber hinaus auch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen abgestimmt.

Durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen wird in dem kritischen Bereich im Süden des Bebauungsplanes ein Innengeräuschpegel von ca. 24,9 (geschlossene Fenster) bis 34,9 (gekippte Fenster) erreicht. Diese Werte werden als zumutbar erachtet. Sie liegen innerhalb des Pegelbereiches, in dem gesundheitliche Dauerschäden nicht auftreten. Die Überschreitung des Tageswertes in diesem Bereich um 4,4 dB (A) hält der Rat der Stadt Seelze für unumgänglich und zumutbar.

Dieses Abwägungsergebnis leitet sich von der Berücksichtigung auch anderer Belange als nur denen des Immissionsschutzes für die geplante Wohnnutzung ab. Wie zudem aus der folgenden Darlegung der untereinander und miteinander abzuwägenden Belange hervorgeht, kann eine solche Überschreitung der Orientierungswerte nicht vermieden werden:

- Die Überschreitung der Orientierungswerte kann nur in dem hier vorliegenden Falle von Emissionen aus der DB-Strecke zugemutet werden, da sich diese lediglich auf Geräusche beschränken. Eine zusätzliche Belastung durch Abgase, Staubentwicklung etc., wie es bei dem Straßenverkehr der Fall ist, kommt hier nicht in Betracht.
- Langjährige Verhandlungen mit der Bundesbahndirektion Hannover haben den wirksamsten Schutz gegen die Emissionen ermöglicht, indem die Stadt Seelze auf dem DB-Gelände eine Lärmschutzwand direkt in unmittelbarer Nähe zur Lärmquelle errichten kann. Die Bundesbahndirektion ist bereit, dieser Maßnahme nur unter Begrenzung ihrer Höhe auf 2 m zuzustimmen. Dies hat zur Folge, daß eine Überschreitung der Orientierungswerte im Teilbereich des Bebauungsplanes nicht vermieden werden kann.
- Wie bereits unter 1.3. (Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) dargelegt, sind alternativ aktive Lärmschutzmaßnahmen (9 m hoher Lärmschutzwand) nicht nur aus Gründen des berechtigten Widerstandes der betroffenen Bürger, sondern auch aus Kostengründen abzulehnen. Eine solche Erschließungsmaßnahme würde zu einem Erschließungsaufwand führen, der dem städtebaulichen Ziel -Realisierung von flächen- und kostensparender Wohnbebauung- im Widerspruch steht.
- Gerade in dem kritischen Bereich (Entfernung von 50 m zu der DB-Strecke) sind bereits ca. 50 % der Flächen bebaut. Durch die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen wird die Situation für die bestehende Bebauung wesentlich verbessert. Die Stadt Seelze sieht hier als Ziel der verbindlichen Bauleitplanung nicht nur die Entwicklung neuer Wohngebiete, sondern auch die Verbesserung der Wohnqualität für die bereits bestehende Wohnbebauung.
- Die Stadtteile Gümmer und Lohnde sind Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung im Bereich Wohnen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Teil der Ziele der Stadtentwicklung realisiert.
- Die hohe verkehrliche Erschließungsqualität des Plangebietes impliziert eine weitgehende Verwirklichung der Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Bereich als Wohnbaufläche dar.
- Des weiteren werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die

neueren Ziele der Raumordnung und Landesplanung, wie sie im Rahmen der zuvor durchgeführten Verfahren geäußert wurden -Verdichtung im Einzugsbereich der Nahschnellverkehrshaltepunkte-, befolgt.

- Bei der Realisierung der Ziele dieses Bebauungsplanes will die Stadt Seelze vorsorglich die Auslastung vorhandenen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Naherholungsgebiet) sichern.
- Ebenso sollen die fehlenden Einrichtungen (Kinderspielplätze, Festplatz) unter Einbeziehung des umliegenden Bestandes und der geplanten Wohnbebauung wirtschaftlich und an den durch die vorbereitende Bauleitplanung und den Städtebaulichen Rahmenplan vorgegebenen Standorten gesichert werden.
- Zu berücksichtigen bei der Abwägung war nicht zuletzt die wirtschaftliche Betrachtung von bereits getätigten Investitionen im Hinblick auf das zu entwickelnde Wohngebiet in diesem Bebauungsplan. Die Stadtteil Gümmer und Lohnde genießen die erste Priorität für den Anschluß an das neue Klärwerk Gümmerwald. Die Hauptanschlüsse für das Plangebiet sind bereits realisiert.

#### 4.4.2. Emissionen aus dem Straßenverkehr

-----

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstraße (Osnabrücker Landstraße) begrenzt. Zählungen des Verkehrsaufkommens (1980) im Bereich Lohnde-Gümmer wurden vom Landkreis Hannover zur Verfügung gestellt. Hiernach wurden 4.483 Kfz pro Tag (24 Stunden) gezählt. Der Anteil des Güter- und Schwerverkehrs lag bei 12,3%.

Nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 81) errechnen sich in einer Mindestentfernung der Bebauung von 25 m zur Straßenmitte folgende Emissionspegel:

- Tag 60,2 dB (A)
- Nacht 49,5 dB (A)

Die Entfernung der angrenzenden geplanten Bebauung beträgt ca. 15 m zur Straßenmitte, so daß sich dort Emissionspegel von

- Tag 62,8 dB (A)
- Nacht 52,1 dB (A)

errechnen. In dem betroffenen Bereich weist der Bebauungsplan Mischgebiete aus. Die entsprechenden Orientierungswerte (Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau") betragen für Mischgebiete

- Tag 60 dB (A)
- Nacht 45 dB (A).

Dies bedeutet, daß auf der Nordseite der geplanten Mischgebietsbebauung die Orientierungswerte um 2,8 dB (A) tags und 7,1 dB (A) nachts überschritten werden. Ungeachtet der hier im wesentlichen geplanten

geschlossenen Bauweise, die zur weiteren Reduzierung der Immissionen führt, werden die Orientierungswerte auf der Südseite tags um 0,2 dB (A) und nachts um 4,5 dB (A) überschritten. Unter Berücksichtigung der 10 dB (A)-Toleranz für Straßenverkehrsgeräusche (vgl. DIN 18005) erhält man als "übliche Obergrenze" für Emissionsbelastungen durch Straßenverkehrsgeräusche für Mischgebiete

- Tag 70 dB (A)
- Nacht 55 dB (A).

Diese Werte werden nicht überschritten.

Der Rat der Stadt Seelze geht davon aus, daß die gegebene Überschreitung der Orientierungswerte eine Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht rechtfertigt. Darüber hinaus wären eine Lärmschutzwand bzw. -wall auch aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht zu vertreten. Sie würden zur Zerschneidung der geplanten behutsamen Fortführung bzw. des Bestandes des alten Dorfkerns Gümmer führen. Eine Unterbrechung durch die erforderliche Zufahrt in das geplante Neubaugebiet sowie die notwendigen Zufahrten für die bestehende Bebauung entlang der Osnabrücker Landstraße ergäben keinerlei wirksamen Schutz.

Den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens folgend wurde im Bereich der Osnabrücker Landstraße auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes verzichtet. Die Abrundung des geplanten Mischgebiets im gesamten Verlauf der Osnabrücker Landstraße steht auch nicht im Widerspruch zu dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Bebauungsplanes. Die zuvor dargelegte Überschreitung der Orientierungswerte für die festgesetzten Mischgebiete wird als zumutbar erachtet.

#### 4.5. Ver- und Entsorgung

---

##### 4.5.1. Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldenetz

---

Das vorhandene elektrische Versorgungsnetz der Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs-Aktiengesellschaft (HASTRA) muß erweitert werden. Hierfür sind im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Kinderspielplätze bzw. Verkehrsfläche Standorte für Transformatorenstationen und die von der HASTRA benötigten Leitungsrechte festgesetzt.

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch entsprechende Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes der Stadtwerke Hannover AG, Gaswerk, möglich.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Hannover-West müssen ebenso erweitert werden.

Das vorhandene Fernmeldenetz der Oberpostdirektion Hannover-Braunschweig wird um die Größe des Plangebietes erweitert. Auf eine nachrichtliche Übernahme der Richtfunktrassen der Deutschen Bundespost (Nr. 274 im nordwestlichen Planbereich und Nr. 205 im südöstlichen Planbereich) in den Bebauungsplan wird verzichtet, weil bei der vorgesehenen Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen davon auszugehen ist, daß die maximal zulässige Bauhöhe im Bereich der Richtfunktrassen (Nr. 274 = 21 m über Grund und Nr. 205 = 42 m über Grund) nicht erreicht wird. Eine nachrichtliche Übernahme der Richtfunktrassen in den Bebauungsplan ist somit weder zu seinem Verständnis noch für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig.

#### 4.5.2. Schmutz- und Regenwasserentsorgung

-----

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und wird an das vorhandene Netz angeschlossen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gewässer III. Ordnung werden in das geplante Entsorgungssystem einbezogen bzw. verrohrt.

Wegen der geringen Höhendifferenzen im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß der Oberflächenentwässerung besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Um das Niederschlagswasser aus dem westlichen Teil des 1. Bauabschnittes über die Sachsenstraßen und das bestehende Leitungsnetz in der Straße Gümmerdamm abführen zu können, wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Als technische Lösung soll eine offene Teichanlage mit ständiger Wasserführung (Wasserfläche ca. 200 m<sup>2</sup>, Tiefe zwischen 0,50 und 0,95 m) realisiert werden. Festgesetzt wird die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken (600 m<sup>2</sup>) zwischen der Sachsenstraße und dem Kinderspielplatz.

#### 4.5.3. Abfallbeseitigung

-----

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH.

#### 4.5.4. Brandschutz

-----

Die Löschwasserversorgung im Interesse des Brandschutzes erfolgt durch die Löschwasserentnahme aus dem Regenrückhaltebecken östlich der Sachsenstraße und durch vorhandene bzw. noch zu errichtende Trinkwasserleitungen in den Verkehrsflächen. Die Entnahme des Löschwassers wird hier durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

## 5. Durchführung des Bebauungsplanes

---

### 5.1. Realisierungsabschnitte

---

#### ABGRENZUNGSKRITERIEN: LÄRMSCHUTZ; LANDWIRTSCHAFT

Ausgehend von der Größe des Plangebietes (21,27 ha) sowie der Verfügbarkeit der Flächen ist die Realisierung des Bebauungsplanes in zwei Abschnitte untergliedert. Bestimmend für die Abgrenzung der Realisierungsabschnitte ist auch die Notwendigkeit, den für das Baugebiet und den Stadtteil Gümmer insgesamt erforderlichen Lärmschutz wirtschaftlich herzustellen. Des Weiteren die Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse bei den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, indem eine für die betroffene Landwirtschaft unwirtschaftliche Zerstückelung der Flächen vermieden wird.

#### FUNKTIONSFÄHIGKEIT DER GRÜNVERBINDUNG

Der Zuschnitt der Bauabschnitte berücksichtigt den z.Z. vorhandenen Weg, über den eine provisorische Anbindung des Ortskerns an den Haltepunkt Dedensen unter Einbeziehung des ebenfalls vorhandenen Gartenwegs bereits im ersten Bauabschnitt gegeben ist.

#### ERSTER BAUABSCHNITT LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

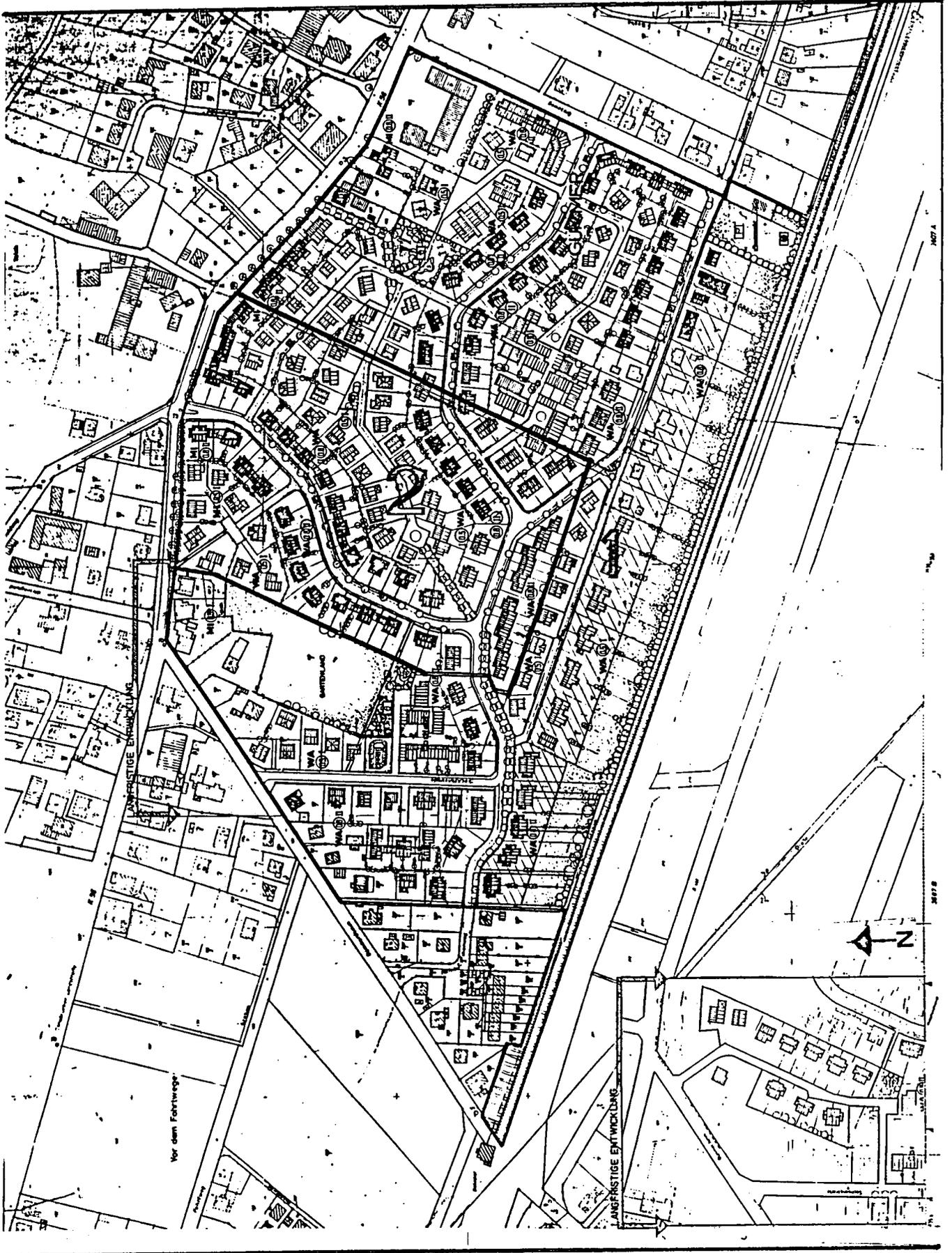
Der erste, flächenbezogene größere Realisierungsabschnitt (14,69 ha) beinhaltet Flächen für den erforderlichen Lärmschutz und die hierzu parallel verlaufenden privaten Grünflächen und die öffentlichen Grünflächen (Festplatz, Bolzplatz, Kinderspielplatz). Dieser Abschnitt faßt zusammen und komplettiert die im Geltungsbereich bereits bestehende Bebauung. Das Bauland für die geplante Wohnbebauung beträgt ca. 6,04 ha.

#### 250 - 300 WOHN-EINHEITEN

Bei einer vollständigen Ausnutzung des Baulandes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im ersten Realisierungsabschnitt ca. 250 - 300 Wohneinheiten entstehen.

#### ZWEITER BAUABSCHNITT 180 - 200 WOHN-EINHEITEN

Auf den zweiten Bauabschnitt entfallen ca. 4,54 ha Bauland, dies bedeutet weitere 180 - 200 Wohneinheiten.



Realisierungsabschnitte

STADT SEELZE STGUMMER  
LANDKREIS HANNOVER  
BEBAUUNGSPLAN NR.6

## 5.2. Bodenordnende Maßnahmen

-----

Um der Stadt die Übernahme von Flächen für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen zu ermöglichen, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den §§ 45 - 47 BBauG ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

## 5.3. Städtebauliche Maßnahmen

-----

Die Stadt Seelze wird bemüht sein, den betroffenen Landwirten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geeignetes Ersatzland für die in Anspruch genommenen Flächen im gegenseitigen Einverständnis zur Verfügung zu stellen.

## 5.4. Überschlägig ermittelte Kosten und vorgesehene Finanzierung

-----

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Seelze Gesamtkosten von 3,85 Mio DM.

Hiernach sind vorgesehen:	I BA	II BA	insg.
Baukosten Lärmschutz	0,80	-	0,80
Baukosten Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün und Beleuchtung	1,49	1,16	2,65
Baukosten	0,40	-	0,40
<hr/> insgesamt	<hr/> 2,69	<hr/> 1,16	<hr/> 3,85

Von den Gesamtkosten werden aus den Erschließungsbeiträgen im ersten Bauabschnitt 2,17 Mio DM, im zweiten Bauabschnitt 1,30 Mio DM finanziert.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind von der Stadt Seelze Eigenmittel von insgesamt 0,38 Mio DM (davon I. Bauabschnitt 0,24 Mio DM, II. Bauabschnitt 0,14 Mio DM) aufzubringen.

Die Kosten werden in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen und entsprechend der zeitlichen Folge der Realisierungsabschnitte und der jeweiligen Finanzlage in den Haushaltsplänen sichergestellt.

## 6. Genehmigung, Beitrittsbeschluß, Auflagenerfüllung

-----

In seiner Sitzung am 19.12.1985 hat der Rat der Stadt Seelze den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Gümmer in der Fassung vom 28.03.1985 nach § 10 BBauG als Satzung und die Begründung als solche nach § 9 (8) Satz 1 BBauG beschlossen. Weiter hat der Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 13.03.1986 beschlossen, beim Landkreis Hannover nach § 11 Satz 2 i.V.m. § 6 (3) Satz 2 BBauG zu beantragen, daß der räumliche Teil des Grundstückes Osna-brücker Landstraße 11 von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Gümmer ausgenommen wird. Dieser Antrag wurde mit Schreiben vom 18.03.1986 gestellt. Mit Verfügung vom 25.03.1986 hat der Landkreis Hannover nach § 11 BBauG den Bebauungsplan Nr. 6 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für den ST Gümmer unter Herausnahme eines räumlichen Teilbereiches und mit folgenden Auflagen genehmigt:

### Herausnahme einer räumlichen Teilfläche

-----

Gemäß Beschluß des Rates in seiner Sitzung am 13.03.1986 ist der in grün gekennzeichnete räumliche Teilbereich nicht Bestandteil dieser Genehmigung.

### Auflagen

-----

1. Die Urschrift der Satzungs-begründung ist entsprechend dem Schreiben vom 17.03.1986 um den wesentlichen Inhalt für die Festsetzung des östlichen Spielplatzes südlich der Osna-brücker Landstraße Nr. 15 zu ergänzen.
2. Die textlichen Festsetzungen sind zu berichtigen.
  - Die Nr. 2 ist zu streichen und durch das Maß der Oberkante - Fertigfußboden - des obersten zum Wohnen geeigneten Geschosses zu ersetzen.  
Nach der Begründung auf Seite 22 ist das gewünschte Ergebnis nur durch die Festsetzung der Oberkante -Fertigfußboden - des obersten zum Wohnen geeigneten Geschosses und nicht durch die Firsthöhe zu erreichen.
  - In der Nr. 3 sind aus Eindeutigkeitsgründen zwischen den Worten "an der" und "Grundfläche" die Worte "2-geschossig bebauten" zu setzen.
3. Die Nr. 3 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist zu streichen, da nach Nr. 1.2 und 1.3 alle Materialien bis auf die Materialien, die andere vortäuschen, zulässig sind.
4. Die Präambel ist entsprechend VV-BBauG Anlage 4 zu fertigen.

5. Auf der Urschrift der Satzungsbeurteilung Blatt 1 ist das Datum 28.03.1985 in 19.12.1985 zu ändern.

Den Auflagen ist der Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 22.05.1986 vollinhaltlich beigetreten; sie sind erfüllt.

# ANLAGE 1

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 ST Gümmer  
STADT SEELZE

---

Berechnung der Spielplatzflächen gem. Nds. Gesetz über  
Spielplatzflächen

-----

Die Berechnung wird entsprechend den festgelegten Realisierungs-  
abschnitten gegliedert.

I. Bauabschnitt	Fläche	Geschoßfläche
Nettobauland MI	10.875	8.700
Nettobauland WA	89.987	57.306
		-----
		66.006 m <sup>2</sup>

Mindestnettofläche  
2 % der Geschoßfläche 1.320 m<sup>2</sup>

Bruttospielplatzfläche  
zuzügl. 50 % für Anpflan-  
zungen, Wege etc. (+ 660)  
1.980 m<sup>2</sup>

II. Bauabschnitt	Fläche	Geschoßfläche
Nettobauland MI	3.800	3.100
Nettobauland WA	41.991	27.944
		-----
		31.044 m <sup>2</sup>

Mindestnettofläche  
2 % der Geschoßfläche 620

Bruttospielplatzfläche  
zuzügl. 50 % für Anpflan-  
zungen, Wege etc. (+ 310)  
930 m<sup>2</sup>

Der Kinderspielplatz im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist  
mit 1.900 m<sup>2</sup>, im westlichen Bereich mit 1.100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Darüber  
hinaus wird ein Bolzplatz mit ca. 1.125 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird  
auch der Bedarf aus der vorhandenen Bebauung östlich der Straße  
Gümmerdamm insgesamt sowie der Bedarf aus der vorhandenen Wohnbe-  
bauung unter Berücksichtigung von Baulücken im Bereich südlich der  
Osnabrücker Landstraße zwischen den Straßen Graseweg und Rote Reihe  
mit abgedeckt.

# ANLAGE II

Bebauungsplan Nr. 6 ST Gümmer STADT SEELZE

---

## Städtebauliche Werte

Das Plangebiet, das dem Bruttobaugebiet gleichzusetzen ist, hat eine Gesamtfläche von 21,57 ha. Das Plangebiet wird in zwei Realisierungsabschnitte gegliedert, der erste Bauabschnitt hat eine Größe von 14,69 ha, der zweite von 6,88 ha.

Davon sind:

	I. BA	II. BA	insgesamt
-öffentliche Verkehrsfläche	1,12	0,99	2,11
-öffentliche Grünfläche	0,77	0,14	0,91
-private Grünfläche	1,73	0,91	2,64
-DB-Fläche/Lärmschutz	0,94	-	0,94
	4,56	2,04	6,60

(= 30,59 % des Bruttobaugebietes)

Das Nettobauland beträgt mithin 14,97 ha

davon sind:

- Allgemeines Wohngebiet	9,00	4,16	13,16
- Mischgebiet	1,09	0,38	1,47
- Gemeinbedarf	0,04		0,04

STADT SEELZE

Bürgermeister

Stadtdirektor