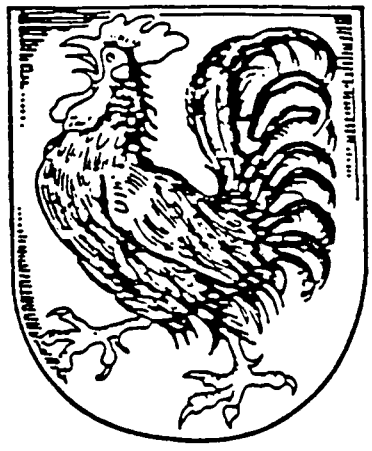
Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

Trennblatt Begründung – 38-1997

Vorhaben **Bebauungsplan Gümmer Nr. 6, 8. Änderung**	eingegeben am: **01.03.2010**
Stadt **Seelze**	
Gemarkung **Gümmer**	

Stadt Seelze

Landkreis Hannover



Bauleitplanung der Stadt Seelze

Begründung:

§ 9(8) BauGB

Bebauungsplan-Nr.: 6, 8. Änderung

Stadtteil: Gümmer

Fassung vom: 12.06.1990

Urschrift

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	Planungsanlaß	1
2.0	Lage im Raum	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	1 - 2
3.0	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Entwicklungsgebot	3
4.0	Städtebauliche Ziele	3
4.1	Art der baulichen Nutzung	3
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen	3 - 4
4.3	Baugrenzen	4
4.4	örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	4
4.5	Archäologische Funde	4
5.0	Erschließung	4
5.1	Ruhender Verkehr	5
5.2	Strom, Gas, Wasser	5
5.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	5
5.4	Immissionsschutz	5
5.5	Altlasten	5 - 6
6.0	Flächenbilanz	6
6.1	Spielplatznachweis	6 - 7
7.0	Hinweise, Anregungen und Bedenken, ihre Abwägungen und deren Ergebnisse	7 - 8
8.0	Durchführung des Bebauungsplanes	8
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	8
8.2	Voraussichtlich entstehende Kosten	8
8.3	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	9

1.0 Planungsanlaß

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 01.06.1989 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Gümmer beschlossen. In der weiteren Realisierung des Baugebietes hatte es sich gezeigt, daß die im Urplan festgesetzten Bauweisen und Verkehrsflächen zu ungünstigen Grundstückszuschnitten führten und bestimmte Bauweisen nicht zu realisieren waren. Daher wurde das Bebauungskonzept überarbeitet und die verkehrliche Erschließung im Nordwestteil des Plangebietes geändert.

Mit dem Konzept wurde das Verfahren nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.1990 bis zum 07.02.1990 zum erstenmal durchgeführt. Aufgrund von Anregungen und Bedenken und Erkenntnissen aus der parallel laufenden Umlegung wurde das Verfahren abgebrochen, der Entwurf überarbeitet und in seiner Fassung vom 25.01.1990 in der Zeit vom 19.03.90 bis zum 20.04.90 (erneut) öffentlich ausgelegt.

2.0 Lage im Raum

Der Planbereich liegt in der Mitte des neu entwickelten Wohnsiedlungsschwerpunktes im ST Gümmer der Stadt Seelze. Er umfaßt den bisher landwirtschaftlich genutzten 2. Bauabschnitt. Durch seine Lage zum Haltepunkt des schienengebundenen Nahverkehrs und der relativ günstigen Baulandpreise genießt dieses Baugebiet eine hohe Attraktivität.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden: Südgrenzen der Osnabrücker Landstraße (Flurstück 127)/ Nordgrenzen der Flurstücke 185, 184, 183/2, 127/2, 127/3, 183/3, 183/5, 183/4 und 182/2.

Im Osten: Westgrenzen der Flurstücke 196/5, 196/6, 191/11, 197/14, 197/13, 198/11, 198/10, 191/17, 202/98, 202/76 von hier Nordgrenze der Flurstücke 202/113 und Südgrenze 183/5 dann südwestwärts Ostbegrenzung der Planstraße Niedersachsenstraße bis zur Einmündung Friesenstraße und von hier südostwärts der Nordbegrenzung Friesenstraße bis zur Ostgrenze Flurstück 202/113. Nach Süden auf Ostgrenze 202/113 bis zur Nordbegrenzung Thüringer Straße (Flurstück 193/2).

Im Süden: Nordbegrenzung Thüringer Straße (Flurstück 193/2) bis zur Westgrenze Flurstück 183/5 und ca. 13 m in Westrichtung darüber hinaus und von hier gedachte Linie von 4 m nordwestwärts zur Südostgrenze Flurst. 191/27 (Friesenstraße).

Im Westen: Von der Südostgrenze (Flurstück 191/27) nordostwärts bis Westgrenze Flurstück 183/5, dann Nordostgrenze Flurstück 193/11, Südostgrenze Flurstück 193/17, Ostgrenzen der Flurstücke 193/17, 193/16, 193/15, 193/14, dann Südgrenzen der Flurstücke 193/24 und 189/2. Ostgrenze Flurstück 189/2 bis Südgrenze 187/4, dann Westgrenzen der Flurstück 187/4, 187/2 und 185 bis Südbegrenzung der Osnabrücker Landstraße.

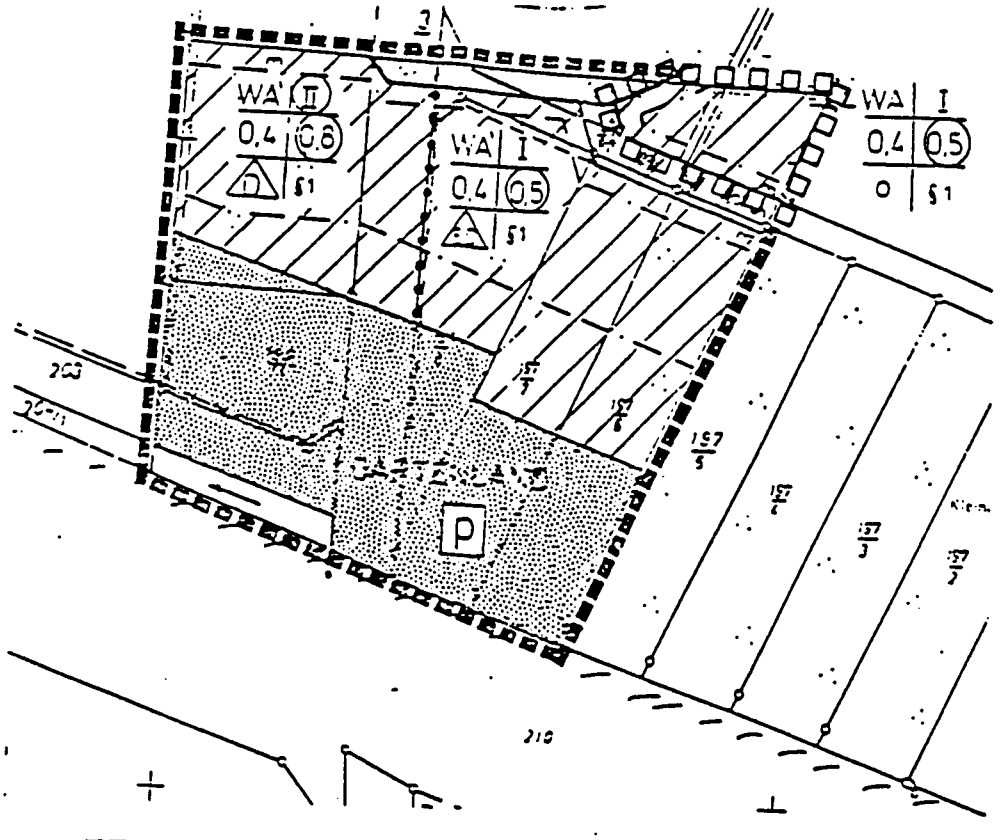
Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Gümmer.

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 6 für den ST Gümmer ist seit dem 29.05.1986 rechtsverbindlich.

Ferner sind rechtsverbindlich
die 1. Änderung seit dem 28.07.1988,
die 2. Änderung seit dem 14.07.1988,
die 4. Änderung seit dem 31.08.1989,
die 5. vereinfachte Änderung seit dem 05.01.1989,
die 6. vereinfachte Änderung seit dem 30.03.1989,
die 7. vereinfachte Änderung seit dem 30.03.1989.

Durch die 8. Änderung wird ein Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, ST Gümmer aufgehoben. Der Bereich ergibt sich aus nachfolgender Skizze.



■■■■■ Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.6 für den St Gümmer

□□□□ Teilbereich, der durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 für den St Gümmer aufgehoben wird

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gewahrt.

3.2 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan der Stadt Seelze stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Gümmer eine Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen im Bebauungsplan - überwiegend Allgemeines Wohngebiet - sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Städtebauliche Ziele

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Gümmer mit dem Stand vom 29.05.1986 sollen durch die 8. Änderung nicht verändert werden. Wesentliche städtebauliche Ziele waren und sind es, eine ländliche Wohnsiedlung zu entwickeln. Die Planung sieht eine verdichtete Bebauung entlang der Sammelstraßen und eine offene Bauweise entlang der Wohnwege vor.

Zur Verknüpfung der Zielsetzungen, sowohl der Anforderung nach flächen- und kostensparendem Bauen als auch der Forderung der Regional- und Landesplanung, einer Verdichtung im Einzugsbereich des Nahschnellverkehrshaltepunktes Dedensen gerecht zu werden, wird für die Grundstücke eine max. Grundstücksgröße von 600 m² festgesetzt (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4).

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet:
Die Festsetzung des Mischgebietes südlich der Osnabrücker Landstraße berücksichtigt die nördlich der Osnabrücker Landstraße gelegene gemischte z.T. noch ländliche Nutzungsstruktur. Eine Entwicklung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO), soll durch die Festsetzung des Mischgebietes ermöglicht werden. Hier sollen sich Betriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, ansiedeln.

Allgemeines Wohngebiet:
Der überwiegende Teil dere Änderung wird als WA-Gebiet festgesetzt. Die Einfügung der neuen Wohnbebauung in die ländliche Umgebung soll durch Gestaltungsvorschriften gesichert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen

Das geplante Wohngebiet soll sich möglichst dem ländlich geprägten Raum anpassen. Die max. Geschossigkeit ist deshalb bei II Vollgeschossen festgesetzt. Die max. Geschoßflächenzahl liegt je nach Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse zwischen 0,5 und 0,8.

Es ist bei einer günstigen Erschließungslage die geschlossene Bauweise bei zwingender II-Geschossigkeit festgesetzt. Bei Grundstücken in ungünstiger Erschließungslage ist die offene Bauweise bei einer max. II-Geschossigkeit festgesetzt.
Entlang der Wohnwege ist die offene Bauweise bei Eingeschossigkeit festgesetzt. Die unterschiedlichen Bauweisen und Bauhöhen bilden eine gestalterische Auflockerung und schaffen gleichzeitig eine eindeutige städtebauliche Gliederung.

4.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen auf den Grundstücken sind mit einem jeweiligen Grenzabstand von 3,00 m festgesetzt und sollen einen größeren Spielraum bei der Anordnung der Gebäude ermöglichen.

4.4 örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sind inhaltlich voll aus dem Urplan übernommen worden, damit durch die Änderung nicht ein Wohngebiet von anderem Charakter entsteht.

Die Gestaltungsvorschriften beschränken sich auf die Regelung einiger wesentlicher Elemente, wie die Mindestdachneigung, Materialwahl, Farbgebung und Grundstückseinfriedung.

Die Strenge der Regelung nimmt mit zunehmender Entfernung vom historischen Ortskern ab. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Dorfkern, d.h. im festgesetzten Mischgebiet, wird die Verwendung von ortstypischen Baumaterialien - rotes Sichtmauerwerk, roter Ziegel - vorgeschrieben.

4.5 Archäologische Funde

Das Niedersächsische Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - hat darauf hingewiesen, daß mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist. Daher sind vom Bauherrn bzw. Eigentümer gemäß § 13 NDSchG Erdarbeiten 6 Wochen vor Beginn dem Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - anzuzeigen.

5.0 Erschließung

Das Erschließungssystem des Bebauungsplanes Nr. 6 wird durch die 8. Änderung nur unwesentlich verändert. Lediglich im Nordwesten ist ein Wohnweg mit Wendeplatz in seiner Lage verändert worden. Der im ursprünglichen Plan weiterführende Fußweg zur Bushaltestelle an der Osnabrücker Landstraße wird in der 8. Änderung des B-Planes nicht mehr mit aufgenommen. Die Führung der Fußgänger entlang der Sammelstraßen zur Bushaltestelle bildet keinen wesentlichen Umweg, so daß ein öffentlicher Fußweg durch die ruhigeren Wohnlagen nicht gerechtfertigt wäre.

5.1 Ruhender Verkehr

öffentliche Parkplätze können im ausreichenden Maße entlang der Sammelstraßen realisiert werden. Deren Anordnung kann gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung (versetzte Parkreihen) und als Gestaltungsmittel in Verbindung mit Straßenbegleitgrün dienen. Private Einstellplätze sind jeweils auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

5.2 Strom, Gas, Wasser

Für das elektrische Versorgungsnetz ist die HASTRA Hannover zuständig. Die Gasversorgung im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Hannover AG geregelt, und für die Trinkwasserleitungen ist der Wasserbeschaffungsverband Landkreis Hannover-West zuständig.

Die Versorgung des Plangebietes ist durch diese Versorgungsträger sichergestellt und wird im Zuge der Durchführung der Baumaßnahmen abgestimmt.

5.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und wird an das vorhandene Netz angeschlossen.

5.4 Immissionsschutz

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich die viergleisige DB-Strecke Hannover - Hamm. Entsprechend dem Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens setzt der Urplan an der Grenze zum DB-Gelände eine Lärmschutzwand fest. In den mit WA bezeichneten Wohngebieten ist für die Außenbauteile der zum Wohnen bestimmten Räume ein bewertetes Schalldämmaß R'_w = 33 db(A) einzuhalten (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1). Das gleiche Ziel verfolgt die Beschränkung der Bauhöhe in der maximal bzw. zwingend 2-geschossig festgesetzten Bebauung (siehe textl. Festsetzungen Nr. 2).

5.5 Altlasten

Dem vom Staatlichen Amt für Wasser und Abfall mit Schreiben vom 13.10.1989 gegebenen Hinweis auf eine Altlast im Nordwestbereich ist nachgegangen worden. Das Gutachten der Fa. Chemisches Laboratorium - Dr. H.D. Wirts, Hannover, kommt zu dem Ergebnis, daß für eine Bebauung in dem fraglichen Bereich keine Gefährdungen zu befürchten sind.

Ein weiteres - ergänzendes - Gutachten wurde von der Fa. Kulturtechnik, Bremen, eingeholt. Auch dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Bebauung unbedenklich ist.

Beide Gutachten sind Bestandteil dieser Begründung.

Bevor jedoch Baumaßnahmen ergriffen werden, sollte eine Baugrunduntersuchung die statische Untergrundqualität klären.

6.0 Flächenbilanz

Baugebiete (Nettobaulandfläche)		49.340 m²	(84 %)
- WA-Gebiet 0,5 GFZ	20.380		
- WA-Gebiet 0,8 GFZ	22.615		
- MI-Gebiet 0,8 GFZ	6.345		
öffentliche Verkehrsfläche		9.345 m²	(16 %)
- Straßenverkehrsfläche	6.680		
- Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigung	2.130		
- Fuß- und Radwege	535		
Gesamtfläche des Änderungsbereiches		58.685 m²	(100 %)

6.1 Spielplatznachweis

Aus der Flächenbilanz ergibt sich eine Nettobaulandfläche von insgesamt 49.340 m² mit einer Geschoßfläche von insgesamt maximal 33.358 m². Die Mindestnettofläche von 2 % der Bruttogeschoßfläche für die Ermittlung der Kinderspielplatzfläche nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze beträgt somit (667 m²) rd. 670 m². Hinzuzurechnen ist ein Anteil von 50 % für Wege und Anpflanzungen, so daß eine Bruttospielplatzfläche von (670 m² + 335 m² =) rd. 1.000 m² nachzuweisen ist.

Der Spielplatzbedarf für den räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Gümmer ist im ursächlichen Zusammenhang mit dem Urplan dieses Bebauungsplanes in der Fassung seiner 7. Änderung zu sehen. So soll das Spielplatzkonzept dieses Urplanes (Realisierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes östlich der Sachsenstraße, Realisierung eines weiteren öffentlichen Kinderspielplatzes zwischen den Straßen Rebhuhnswinkel und Wachtelgang - und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung dieses Bebauungsplanes - und Realisierung eines öffentlichen Bolzplatzes südlich der Frankenstraße (westlich des Graseweges) unverändert beibehalten und umgesetzt werden.

Die für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzuweisende Bruttospielplatzfläche beträgt 2.910 m². Hiervon entfallen 1.980 m² auf den 1. Bauabschnitt und 930 m² auf den 2. Bauabschnitt, der (fast) identisch ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes entsteht ein Mehrbedarf an Bruttospielplatzfläche von 70 m² (1.000 m² gegenüber bisher 930 m² - sh. Anlage 1 zu der Begründung des Urplanes). Dieser Mehrbedarf ist dadurch gedeckt, als der Spielplatz im östlichen Bereich des Bebauungsplanes mit 1.900 m² und der im westlichen Bereich mit 1.100 m² festgesetzt ist. Dem Bedarf von nunmehr (2.910 m² + 70 m² =) 2.980 m² steht also eine festgesetzte Fläche von 3.000 m² gegenüber.

7.0 Hinweise, Anregungen und Bedenken, ihre Abwägungen und deren Ergebnisse

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall, Hildesheim, hat im Beteiligungsverfahren auf die Altablagerung hingewiesen und gebeten, zu klären, ob der Planungsraum von Abfallablagerungen frei ist und evtl. mit negativen Auswirkungen von der Altablagerung ausgehend zu sehen ist.

Zunächst ist festzustellen, daß über die Altlast im Nordwestbereich hinausgehende Altlasten offensichtlich nicht vorhanden sind. Zu der Altlast im Nordwestbereich wird auf die Ausführungen unter 5.5 Altlasten in dieser Begründung verwiesen.

Der Landkreis Hannover hat im Offenlegungsverfahren angeregt, die Begründung um bis dahin fehlende Aussagen über Kinderspielplätze zu ergänzen und den Untersuchungsbericht zur Altlast zu verdeutlichen.

Dieses ist geschehen (sh. Ausführungen zu 6.1 Spielplatznachweis und zu 5.5 Altlasten).

Weiter hat der Landkreis Hannover darauf hingewiesen, daß eine weitere Nutzung des Grundwassers im Abstrom der Altablagerungen unterbunden werden sollte.

Auch diesem Hinweis wird zugestimmt.

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Niedersachsen e.V., Kreisgruppe Hannover, hat im Offenlegungsverfahren angeregt,

- im Bereich der Altablagerungen weitere Untersuchungen anzustellen
  (das ist geschehen - sh. Nr. 5.5 Altlasten),

- Änderungen des geplanten Straßenausbaues vorzunehmen
  (der Bebauungsplan setzt hier Verkehrsflächen ohne weitere Möblierung fest. Bei der Detailplanung, die nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen ist, werden die Ausbauvorschläge des BUND geprüft. Das trifft auch zu auf die Detailplanungen für den Bau von öffentlichen Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge),

- eine Bruttospielplatzfläche von mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche zu berücksichtigen (sh. Nr. 6.1 Spielplatznachweis),

- bestimmte Kriterien bei der Realisierung der Spielplätze zu beachten
(auch diese Kriterien müssen der Detailplanung vorbehalten bleiben),

- straßenbegleitendes Grün zu berücksichtigen
(diese Anregungen müssen ebenfalls der Detailplanung vorbehalten bleiben; die Querschnitte der festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen diese Anregungen jedoch bereits grundsätzlich),

- die Bäume unter allen Umständen vor einer Beschädigung und vor Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge zu schützen
(diese Anregung wird selbstverständlich gern aufgenommen - sie ist allerdings planungsrechtlich nicht fixierbar).

8.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Gümmer erfolgt in 2 Realisierungsabschnitten, wovon der 1. Abschnitt nahezu realisiert ist. Der 2. Abschnitt ist nahezu flächendeckend mit dieser 8. Änderung.

Bei einer Netto-Baulandfläche von ca. 49.340 m² ist mit einer Realisierung von 160 - 190 Wohneinheiten zu rechnen.

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für den 2. Bauabschnitt bzw. die 8. Änderung ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren eingeleitet.

8.2 Voraussichtlich entstehende Kosten

Für die erstmalige endgültige Herstellung der im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen entstehen Kosten in Höhe von ca. 1.100.000,00 DM. Die Kosten der Entsorgung belaufen sich auf 900.000,00 DM und sind durch die Abwasserbeitragspflicht gedeckt.

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches und der Erschließungssatzung der Stadt Seelze betragen die anteiligen Kosten für die Stadt Seelze 10 %. Die Kosten für die Stadt betragen somit 110.000,00 DM zuzüglich 60.000,00 DM für Wegeverbindungen, die nicht erschließungsbeitragsfähig sind.
Die Finanzierung des auf die Stadt entfallenden Teils wird in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

8.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den ST Gümmer wurde vom Rat der Stadt Seelze am 01.06.1989 beschlossen.

- Die Aufstellung und die frühzeitige Bürgerbeteiligung sind am 07.06.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 12.06.1989 bis einschließlich 14.07.1989 durchgeführt.

- Die Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 15.09. bis einschl. 17.10.1989 beteiligt worden.

- Die 1. öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.89 im Zeitraum vom 02.01. bis 07.02.90.

- Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.03.90 im Zeitraum vom 19.03. bis 20.04.90.

- Der Satzungsbeschluß wurde am 05.07.1990 gefaßt.

STADT SEELZE

Bürgermeister

Stadtdirektor