

Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

Trennblatt Begründung – 47-1997



Vorhaben Bebauungsplan Harenberg Nr.5, 2. Änderung	eingegeben am: 01.03.2010
Stadt Seelze	
Gemarkung Harenberg	

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 - II. Änderung für
den Stadtteil Harenberg der Stadt Seelze,
Landkreis Hannover

1. Grundlagen

Der Rat der Stadt Seelze hat am 12.9.1977 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 des Stadtteiles Harenberg zum zweitenmale zu ändern.

Dieser Bebauungsplan wurde am 31.1.1974 rechtskräftig. Inzwischen wurde ein Verfahren einer 1. vereinfachten Änderung durchgeführt. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5 ließ in den nun geänderten Teilen eine bis zu 6-geschossige städtische Bebauung zu, die dazu einen Flächenbedarf für Gemeinschaftsgaragen und -einstellplätze bewirkte. Diese Ausweisungen entsprachen offensichtlich nicht den Bedürfnissen der baulichen Bevölkerung; seither sind in diesem Bereich nur ein 4-geschossiges Haus und dazugehörige Garagen verwirklicht worden.

Diese Erkenntnis zusammen mit der Feststellung einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung führten zur Änderung dieser Festsetzungen. Die geänderten Festsetzungen ermöglichen individuellen Wohnungsbau in Form von verdichtetem Flachbau mit hoher Wohnqualität. Flächen für Gemeinschaftsgaragen können entfallen.

Für das Stadtgebiet Seelze liegt z.Z. kein gültiger Flächennutzungsplan vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Mischgebiet und Wohnbaufläche dargestellt.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Harenberg ist notwendig geworden, damit durch rechtsverbindliche Festsetzungen die neuen Erkenntnisse für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Stadtteiles Seelze verwirklicht werden können.

3. Städtebauliches Konzept

Entgegen dem im ursprünglichen Plan dargestellten Geschößwohnungsbau soll die Ausweisung von 1- und 2-geschossig bebautem Allgemeines Wohngebiet sowie die Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes im Osten des Planbereiches die örtlichen Gegebenheiten und den Dorfcharakter weitgehend berücksichtigen; unterstützt werden diese Maßnahmen durch die Führung und bescheidene Dimensionierung der Verkehrsflächen, die Wohnstraßencharakter erhalten sollen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend beanspruchen den größten Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Geschößflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,8 und Geschößzahlen von I und II.

Im Osten befindet sich eine Dorfgebietsnutzung (MD) innerhalb derer die vorhandene Bebauung mit geringen Toleranzen festgeschrieben wird; für den größten Teil der unbebauten Fläche wird die schon vorhandene private Grünnutzung festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von außen durch die geplante Straße im Norden und die Höfestraße erschlossen. Der Ausbau der Höfestraße soll bei Annahme eines Mindestquerschnittes insbesondere im südöstlichen Bereich Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die Außenanlagen nehmen.

Der inneren Erschließung dienen zwei Straßen in Nord-Süd-Richtung, welche die obenerwähnten Straßen verbinden. Von der Straße "Unter den Bäumchen" zweigen zwei Stichstraßen mit Wendehämmern für den PKW-Verkehr ab. Insbesondere die letztgenannten drei Straßen sind in ihren Querschnitten so bemessen, daß daran der Wohnstraßencharakter mit stark beruhigtem Verkehr abgelesen werden kann: Sie sollen in ihrem Ausbau z.B. durch teilweisen Fortfall des Gehweg-Hochbordes und durch unterschiedliche, leitende Belagmaterialien auf diesen Charakter hinweisen. Derartige Festsetzungen sind allerdings in einem Bebauungsplan nicht möglich sondern der städtischen Erschließungsplanung vorbehalten.

Ebenfalls der inneren Erschließung dienen zwei Fußwegverbindungen, die beide über öffentliche Spielplätze führen und von denen die westliche bis zur Harenberger Meile durchstößt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Anlagen, die ausreichende Kapazität besitzen.

4.4 Öffentlicher Spielplatz

Es wird auf die Anlage "Beiplan zur Begründung" verwiesen.

5. Zwingende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) Satz 3 BBauG

Die Stadt Seelze ist gehalten der dringenden Nachfrage nach Bebauung im Stadtteil Harenberg Rechnung zu tragen.

Da der rechtskräftige Plan dieser Nachfrage inhaltlich nicht mehr entsprach, mußte der Inhalt den neuen Bedürfnissen angepaßt werden, eine Änderung war nötig geworden.

6. Durchführung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind insoweit erforderlich, als Flächen für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen von der Stadt Seelze erworben werden müssen.

6.2 Kosten

Der Stadt Seelze entstehen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 90.522,77 DM.

Stadt Seelze

Seelze, den ..7.2.1978.....

.....
Bürgermeister



.....
Stadtdirektor

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 5 - II. Änderung - vom ..21.4.1978.. bis ..22.5.1978.. öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am ..3.7.1978.. als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.



.....
Stadtdirektor

Beiplan zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 - II. Änderung
für den ST. Harenberg, Stadt Seelze, Landkreis Hannover

Berechnung der Spielflächen (Gem. Nds. Gesetz über Spielplätze)

1. Ermittlung der Geschoß- und Spielflächen

Lage	Geschoßfläche (m ²)	erforderliche Spielfläche (m ²) 2 %
B.-Plan Nr. 5	0,4 = 4.200	
Harenberg	0,5 = 1.875	
innerhalb des Plan-	0,6 = 990	
gebietes	0,7 = 6.580	
	0,8 = 3.760	
	17.405	
Die an das B-Plan-Gebiet westlich, südliche u. öst- lich angrenzenden Bereiche bis zu den Hauptstraßen	8.340	
Gesamtsumme = GF (m ²)	25.745	
Spielplatz Netto		515 m ²
Spielplatz Brutto = Netto 100 %		1.030 m ²

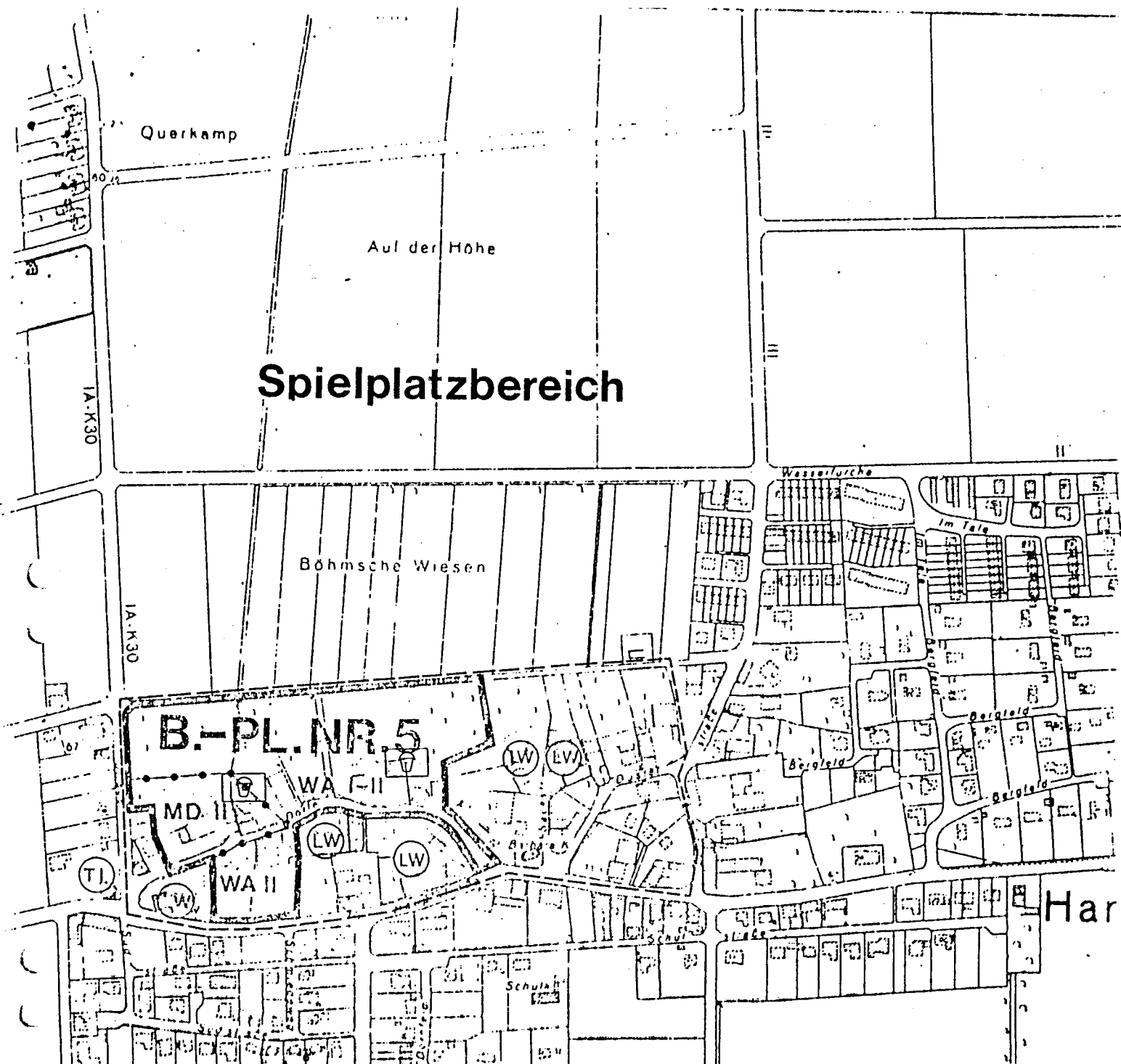
2. Nachweis der Spielflächen

	vorhanden	geplant	gesamt
Spielplatz	-	1.200 m ²	1.200 m ²

3. Erläuterungen

Der hier zugrunde gelegte Einzugsbereich des Spielplatzes umfaßt das gesamte Plangebiet sowie die bebauten Flächen, wie auf dem Plan i.M. 1 : 5.000 eingezeichnet.

Die Mindestgröße (Netto) des Spielplatzes wurde aufgrund des Nds. Spielplatzgesetzes errechnet und mit einem Zuschlag von 100 % für Wege und Anpflanzungen versehen, die hier - der Spielplatz liegt inmitten der Wohnbebauung - wenigstens anzusetzen sind. Da der Spielplatz auch von älteren als 12-jährigen Kindern und Erwachsenen (evtl. Skatecken o.ä.) genutzt werden soll, sind hierfür noch 170 m² (Differenz von Brutto zur geplanten Fläche) vorgesehen. Der Verwendungsspielraum der Spielplatzfläche erhöht sich zugunsten eines größeren Einzugsbereiches auf die an das B-Plan-Gebiet angrenzende Bereiche im Westen, Süden und Osten bis zu den Hauptstraßen.



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (LW) Landwirtschaftl. Betrieb
- (Ti) Tischlerei
- (S) Spielplatz
- Begrenzung des Spielplatzbereiches

LANDKREIS HANNOVER			
PLANUNGSAMT			
SEELZE OT. HARENBERG			
B.-PLAN NR. 5 2. Änderung			
AZ.: 6182/13(5)-5/2			M. 1:5000
BEARB.	NAME	DATUM	DER OBERKREISDIREKTOR i.A. <i>Jand</i>
	OR./BO.	1.9.1977	
GEAND.			
ANLAGE ZUM VERFAHREN GEM. § 2 (5) BBauG			