

Trennblatt Begründung – 53-1997



Vorhaben Bebauungsplan Harenberg Nr. 9, 1. Änderung	eingegeben am: 01.03.2010
Stadt Seelze	
Gemarkung Harenberg	

Stadt Seelze

Landkreis Hannover



Bauleitplanung der Stadt Seelze

Begründung

§9(8) BauGB

Bebauungsplan-Nr.: 9 (1. Änd.)

Stadtteil: Harenberg

Fassung vom: 10.2.1988

Abschrift

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

Seite

1.0	Planungsanlaß	1
1.1	Bestehende planungsrechtliche Regelungen	1
2.0	Lage im Raum	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Struktur	2
2.3	Bestand	2
2.4	Naturräumliche Gegebenheiten	2
3.0	Überörtliche Planungen	3
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
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.3	Bauweise, Baugrenzen	4
4.4	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)	4
5.0	Infrastruktur	5
6.0	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	5

1.0 Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 9 für den ST Harenberg ist am 21.11.1935 rechtsverbindlich geworden. Im Rahmen des Rechtsetzungsverfahrens für diesen Bebauungsplan der im wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung eines Bolzplatzes zum Ziele hatte wurde auch der Interessenkonflikt zwischen Landwirtschaft und Wohnen im Plangebiet offenbar und in die Abwägung einbezogen. Der dabei gefundene Kompromiß zwischen den Interessen der Landwirtschaft und der Nachbarschaft zur Wohnbebauung verlangte weitgehende Rücksichtnahme und Einschränkung im Hinblick auf die jeweils benachbarte Nutzung. Dieses war bedingt durch die vorhandenen Grundstückszuschnitte, die unmittelbare Nachbarschaft und Verzahnung der unterschiedlichen Nutzungsarten, sowie die Komplexität der vorhandenen Bebauung in der gewachsenen Ortslage von Harenberg.

Durch freiwillige Zusammenlegung der immissionsintensiven Dorfgebietsnutzungen (MD₁) auf die Hofstellen Sackstraße 1 + 2 wird eine Entflechtung von Wohnen und Landwirtschaft erreicht und auf die Hofstelle des einzigen im Plangebiet ansässigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes konzentriert. Hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist das allgemeine Ziel und der Zweck der Planänderung.

1.1 Bestehende planungsrechtliche Regelungen

Das wesentlichste Ordnungsmittel des bisherigen Bebauungsplanes war die Gliederung des Dorfgebietes nach der Art der zulässigen Nutzung (MD₁, MD₂). Mit einem teilweisen Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise, zusammenhängenden überbaubaren Flächen, der Festsetzung maximal 2-geschossiger Bebauung und der Orientierung der Ausnutzung an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung wurde der vorhandenen Bebauung entsprochen.

2.0 Lage im Raum

Der Teiländerungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 überdeckt einen Teil der gewachsenen Ortslage von Harenberg nordwestlich der Düsterstraße und südlich der Straße Böhmsche Wiesen.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 9 für den ST Harenberg wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die südliche Grenze der Straße Böhmsche Wiesen,
im Südosten durch die nordwestliche Grenze der Düsterstraße und
im Westen durch die westliche Grenze der Sackstraße sowie die Grenze zwischen
den Hofstellen Sackstraße 1 und 2 (Flurstücke 33/4 + 5 und 32).
Der Teiländerungsbereich liegt innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Harenberg.

2.2 Struktur

Die bauliche Struktur ist landwirtschaftlich geprägt. Wirtschafts- und Wohngebäude bilden eine Einheit, deren Erscheinungsbild den Charakter des Ortsbildes bestimmen.

Die Struktur der wirtschaftlichen Nutzung befindet sich im Umbruch mit der seit mehreren Jahren feststellbaren Tendenz zur Verringerung der landwirtschaftlichen Aktivitäten. Diesem Strukturwandel wird mit dem Bebauungsplan Nr. 9 und seiner ersten Änderung (Teiländerung) entsprochen.

2.3 Bestand

Die von der Düsterstraße und der Sackstraße erschlossenen baulichen Anlagen sind als Bestand zu berücksichtigen. Die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 28 wurden 1986 abgerissen. Für das Flurstück 26/5 an der Düsterstraße 7 steht ebenfalls zu erwarten, daß in absehbarer Zeit eine Abbruchgenehmigung für die vorhandenen baulichen Anlagen beantragt wird.

2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Teiländerungsbereich und seine nähere Umgebung weisen keine naturräumlichen Besonderheiten auf, die nicht auch schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 in die Abwägung einbezogen worden sind. Die ortsbildprägenden Bäume in der Düsterstraße wurden bereits in der ursprünglichen Planfassung als erhaltenswert festgesetzt und werden bei der 1. Änderung ebenso berücksichtigt.

3.0 Überörtliche Planungen

Raumbedeutsame Überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

3.2 Entwicklungsgebot

Mit den Festsetzungen des Dorfgebietes bzw. seiner Gliederung und des Maßes der baulichen Nutzung ist die Änderung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Stadt Seelze entwickelt.

4.0 Städtebauliche Ziele

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Zusammenlegung emissionsintensiver landwirtschaftlicher Nutzungen und die Entflechtung von Wohnen und Landwirtschaft.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Änderungsbereich bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet wird übernommen. Ebenso wird die Art und Weise der Gliederung des Dorfgebietes in MD₁- und MD₂-Gebiete übernommen, wie sie im Rechtssetzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und nach intensiver Bürgerbeteiligung entwickelt worden ist. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch ein Gebietsaustausch zwischen MD₁-Gebiet und MD₂-Gebiet vorgenommen werden. So wird die bisher als MD₂-Gebiet gewidmete Hofstelle Sackstraße 2 als MD₁-Gebiet festgesetzt, sodaß hier sonstige Wohngebäude und Tankstellen ausgeschlossen sind. Hierdurch werden die emissionsintensiven Nutzungen eines Dorfgebietes dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb Sackstraße 1 zugeordnet und auf einen überschaubaren Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 zusammengezogen.

Die bisherige MD₁-Festsetzung für die südlichen Bereiche der Hofstellen 5, 7 und 9 an der Düsterstraße wird durch MD₂-Gebiet ersetzt. So ist hier, wie

in den übrigen Bereichen in denen die Gliederung der Art der baulichen Nutzung unverändert geblieben ist die Anlage sonstiger Wohngebäude, die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die Einrichtung von Handwerksbetrieben, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen und die Einrichtung von Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Die Aufgabe der MD₁-Gebietsfestsetzung an der Düsterstraße begründet sich aus dem Strukturwandel im Plangebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Teiländerungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird vom Planvorgänger übernommen. Ein Änderungsbedarf besteht nicht. Es wird eine max. 2-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Mit der relativ großzügigen Festsetzung zusammenhängender überbaubarer Flächen durch Baugrenzen wird der komplexen und umfangreichen Baustruktur im Plangebiet entsprochen.

Für das MD₁-Gebiet wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Hierdurch soll der vorhandenen Bausubstanz entsprochen werden und die flexible Handhabung evtl. erforderlicher Erweiterungsmaßnahmen gewährleistet sein. Für die übrigen Bereiche wird die offene Bauweise festgesetzt. Das gilt auch für den Bereich der bisher als MD₁-Gebiet festgesetzt war. Hierdurch wird ebenfalls dem Strukturwandel im Plangebiet entsprochen. Es ist beabsichtigt, hier kleinteiligere Bebauungsformen in offener Bauweise vorzunehmen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV)

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 werden auch für seine 1. Änderung (Teiländerung) unverändert übernommen. Ein Änderungsbedarf besteht nicht.

5.0 Infrastruktur

Die Belange der öffentlichen Infrastruktur wie verkehrliche Erschließung, öffentlicher Personennahverkehr, Spielplatznachweis, Ver- und Entsorgung, Müllbeseitigung und Löschwasserversorgung werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Ebenso sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanes mit den bodenordnenden Maßnahmen und den Kosten für die Stadt und deren Finanzierung unverändert geblieben.

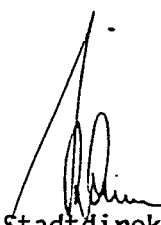
6.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß am 29.10.1987, bekanntgemacht am 11.11.1987;
- Beteiligungsverfahren vom 07.08. bis 11.09.1987 durchgeführt;
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung - Beschluß vom 27.08.1987; bekanntgemacht am 02.09.1987, abgewickelt vom 07.09. bis 09.10.1987;
- Öffentl. Auslegung - Beschluß vom 17.12.1987; bekanntgemacht am 22.12.1987, durchgeführt vom 04.01. bis 05.02.1988;
- Satzungsbeschluß vom 17.3. 1988.


A. stellv. Bürgermeister

Stadt Seelze

L.S.


Stadtdirektor