

Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

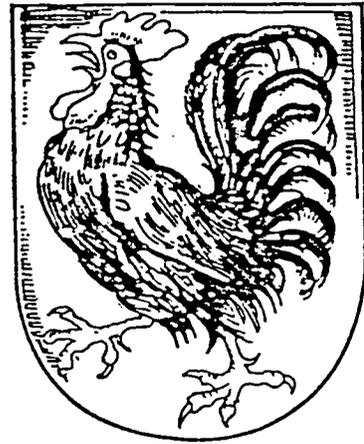
Trennblatt Begründung – 60-1997



Vorhaben Bebauungsplan Kirchwehren Nr. 2	eingetragen am: 01.03.2010
Stadt Seelze	
Gemarkung Kirchwehren	

Stadt Seelze

Landkreis Hannover



Bauleitplanung der Stadt Seelze

Begründung

§9(8) BauGB

Bebauungsplan-Nr.: 2

Stadtteil: Kirchwehren

Fassung vom: 25.07.1989

Inhaltsübersicht

	Seite
1.0 Planungsanlaß	1
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
2.0 Lage im Raum	1
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2 Struktur	1
2.3 Bestand	2
2.4 Naturräumliche Gegebenheiten	2
2.5 Abwägungserhebliche örtliche Gegebenheiten	2
3.0 Überörtliche Planungen	2
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3.2 Entwicklungsgebot	2
4.0 Städtebauliche Ziele	2
4.1 Nutzungsart	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung	3
4.3 Bauweise, Baugrenzen	3
4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	3 - 4
4.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	4
5.0 Infrastruktur	5
5.1 Öffentlicher Personennahverkehr	5
5.2 Kraftfahrzeugverkehr	5
5.3 Einstellplätze	6
5.4 Strom, Gas, Wasser	6
5.5 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
6.0 Durchführung des Bebauungsplanes	6
7.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	6

1.0 Planungsanlaß

Es ist beabsichtigt, im ST Kirchwehren eine überdachte Sportfläche zu errichten. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den ST Kirchwehren erforderlich.

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Planungsrechtliche Sicherung einer überdachten Sportfläche,
- Regelung der verkehrlichen Erschließung,
- Gestaltung des Ortsrandes (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung).

2.0 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Ortsrandlage von Kirchwehren östlich der Straße Am Anger (L 390) Richtung Almhorst.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird die folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch eine Linie, die rechtwinklig zur östlichen Grundstücksbegrenzung der Straße Am Anger verläuft mit einem Abstand zum südlich des Plangebietes liegenden Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 362 von 54,5 m.
- Im Osten: Durch einen Teilabschnitt der östlichen Grenze des Flurstückes 359.
- Im Süden: Durch die nördliche Begrenzung der Baugrundstücke Küsterstraße 1 + 3 sowie des Grundstückes Am Anger 16 und
- Im Westen: durch einen Teilabschnitt der östlichen Grundstücksgrenze der Straße Am Anger.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teile der Flurstücke 362, 361, 359 sämtlich in der Flur 1 Gemarkung Kirchwehren gelegen.

2.2 Struktur

Das gesamte Plangebiet wird zur Zeit als Weidefläche genutzt. Nördlich und östlich schließen weitere Weideflächen bzw. landwirtschaftliche Erwerbsflächen an. Die südlich des Plangebietes anschließende Bebauung ist als Dorfgebiet strukturiert. Dementsprechend stellt der Flächennutzungsplan für die Stadt Seelze für den südlich anschließenden Bereich Gemischte Baufläche dar. Das Gebiet westlich der Straße Am Anger gegenüber dem Planbereich wird als Grabeland genutzt.

2.3 Bestand

Ein baulicher Bestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

2.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung weisen keine naturräumlichen Besonderheiten auf. Die Übersichtskarte - Abfallplätze - im Landkreis Hannover mit Kataster weist für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine Altlasten aus.

2.5 Abwägungserhebliche örtliche Gegebenheiten

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand sind folgende örtliche Gegebenheiten in die Abwägung zum Bebauungsplan einzubeziehen.

- Zufahrtsregelung zur Landesstraße
- Integration in den landschaftlichen Zusammenhang sowie die Ortsrandgestaltung.

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 des Bebauungsplanes gewahrt.

3.2 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan der Stadt Seelze sieht für das Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle vor. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 als Fläche für Gemeinbedarf sind aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Seelze entwickelt. Die konkrete Zweckbestimmung als Sporthalle verdeutlicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, indem sie die im Rahmen einer Mehrzweckhalle sonst möglichen Nutzungen auf überwiegend sportliche Nutzungen festlegt. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.0 Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Sporthalle (überdachte Sportfläche) und deren Eingliederung in dem Zusammenhang der umgebenden Bebauung und Landschaft. Mit den im folgenden begründeten planungsrechtlichen Festsetzungen soll dieser städtebaulichen Zielsetzung entsprochen werden.

4.1 Nutzungsart

Das Plangebiet ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Infrastruktur des ST Kirchwehren verbessert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie der Geschößflächenzahl von 0,6 mit zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß wird dem Maß der baulichen Nutzung der südlich angrenzenden vorhandenen Bebauung entsprochen.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der im ST Kirchwehren überwiegend vorhandenen offenen Bauungsstruktur wird auch hier die offene Bauweise festgesetzt. Mit der vorgenommenen Festsetzung der Baugrenzen wird für die spätere Anordnung der Sporthalle eine großzügige überbaubare Fläche festgesetzt, die genügend Raum für zukünftige Entwicklungen freihält.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für den ST Kirchwehren werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach § 56 i.V.m. § 97 der Nieders. Bauordnung (NBauO) erlassen. Sie regeln die äußere Gestaltung des durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichten zukünftigen Baues einer überdachten Sportfläche und ihrer Nebenanlagen.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Ortsrandlage und der uneingeschränkten Einsehbarkeit des am nördlichen Ortsrand gelegenen Plangebietes, wobei die angrenzende freie Landschaft besondere gestalterische Rücksichtnahme der baulichen Anlagen bedingt. Weiter soll die städtebauliche Einfügung in den Gesamtzusammenhang der Ortslage, was die äußere Gestaltung betrifft, geregelt werden. Durch die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften soll ein großzügiger gestalterischer Rahmen gesetzt werden, der dem Bauherrn und Architekten ausreichend Raum für eigene Initiativen beläßt.

Zum besseren Verständnis der Begründung im folgenden der Satzungstext:

§ 1 Dachneigung

- (1) Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig.
- (2) Für Dachaufbauten beträgt die Dachneigung 22° - 48°.

§ 2 Farbe

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL Deutschen Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. D-5300 Bonn 1.

- (1) Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Planbereich sind folgende RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen zulässig:

Rot	RAL	2001-2004, 2008, 3000, 3002-3005, 3007, 3009 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007
Grün	RAL	6003-6008 (nicht für die Dachflächen)
Grau	RAL	7035, 7036, 7038
Braun	RAL	8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025
Weiß	RAL	9010, 9018 (nicht für die Dachflächen)

- (2) Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen und Holzbauteile.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen neuzeitliche Bauformen nicht ausschließen. Im Gegenteil sollen zeitgemäße und unkonventionelle Bauformen gefördert werden, indem die Bauvorschriften einen großzügigen Rahmen stecken und sich auf die Dachneigung und Farbgebung beschränken. Die Festschreibung historisierender Bauformen ist nicht das Ziel dieser örtlichen Bauvorschriften.

4.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Zur Eingliederung in den landschaftlichen Zusammenhang wird entlang eines Teiles der westlichen Grenze, der nördlichen Grenze und der östlichen Grenze des Plangebietes eine jeweils 3,0 m breite Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Landkreis Hannover hielt zunächst eine 3,0 m breite Abpflanzung nicht für ausreichend und forderte im Beteiligungsverfahren, diese Abpflanzungsfläche auf 6,0 m auszudehnen, damit auch großkronige Bäume eine Entwicklungsmöglichkeit haben. Diesem Anspruch wurde nicht stattgegeben, weil dann ca. 900 m² der Fläche für Gemeinbedarf mit einem Pflanzgebot belegt wäre, was in keinem Verhältnis zur eigentlichen Größe des Plangebietes steht und die Gestaltungsfreiheit bei der Projektierung der zukünftigen Sporthalle und deren Außenanlagen unnötig einengen würde. Die Entwicklungsmöglichkeit großkroniger Bäume ist auch bei Beibehaltung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 3,0 m nicht eingeschränkt. Sie ist abhängig von Lage und Stellung des zukünftigen Gebäudes sowie Art und Umfang der Befestigung der Außenanlagen. Dem Landkreis Hannover wurde insofern zugestimmt, als zur weiteren Integration in den landschaftlichen Zusammenhang ein Grünordnungsplan aufgestellt werden soll. Im Auslegungsverfahren hat der Landkreis Hannover seine Stellungnahme im Beteiligungsverfahren dahingehend modifiziert, als er keine Bedenken mehr hat, wenn der Grünordnungsplan aufgestellt wird.

Die Stadtwerke Hannover AG haben entlang der westlichen Plangebietsgrenze innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Gasleitung DN 150 St liegen. In diesem Bereich ist die spätere Bepflanzung mit den Stadtwerken abzustimmen. Großkronige Bäume werden in diesem Bereich nicht gepflanzt, weil diese schon im öffentlichen Verkehrsraum der Landesstraße L 390 als Allee vorhanden sind. Das Verschieben des Pflanzstreifens, wie es vom Landkreis Hannover ggf. im Auslegungsverfahren empfohlen wurde, ist deshalb nicht erforderlich.

5.0 Infrastruktur

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur des ST Kirchwehren geschaffen.

5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Es ist zu erwarten, daß der Einzugsbereich der geplanten Infrastrukturmaßnahme sich auf den ST Kirchwehren beschränkt. Belange des öffentlichen Personennahverkehrs sind daher nicht zu berücksichtigen.

5.2 Kraftfahrzeugverkehr

Die geplante Erschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt von der Straße Am Anger (L 390). Hierfür wird eine Zufahrt mit Wendemöglichkeit als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die die nördlich anschließenden Stellplätze erschließt, sowie im Süden eine Zufahrtsmöglichkeit für die Anlieferung sowie Pflege- und Unterhaltungsarbeiten freihält.

Die Zufahrt ist so angeordnet, daß sie möglichst nahe an der geschlossenen Ortslage liegt und nicht in der freien Strecke der L 390.

Der Landkreis Hannover hat in verschiedenen Städten und Gemeinden in ähnlich geartete Ortseingangsbereiche durch Straßeneinbauten und Bepflanzungen sowie Veränderungen des Fahrbahnbelages Maßnahmen zur Geschwindigkeitsverringerung durchgeführt. Es bietet sich an, auch im nördlichen Ortseingangsbereich von Kirchwehren ähnliche Maßnahmen durchzuführen, die mit der Zufahrtsgestaltung verbunden werden.

Für den Bereich des nördlichen Ortsausganges Kirchwehren liegt keine amtliche Verkehrszählung vor. Aus anderen Verkehrszählungen im Bereich der L 390 läßt sich als Grobabschätzung eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von bis zu 3.000 Kfz absehen. Inwieweit sich daraus die Forderung nach einer Linksabbiegespur ergibt, ist abhängig von dem tatsächlich aus den sportlichen Aktivitäten entstehenden Verkehrsaufkommen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Sporthalle nicht zu den Hauptverkehrszeiten, sondern im Regelfalle nach Feierabend und am Wochenende frequentiert wird. Zu berücksichtigen ist außerdem, daß der größte Teil der Besucher aus Kirchwehren selbst kommend die Zufahrt als Rechtsabbieger ansteuert. Eine zahlenmäßig kaum erfaßbare Besucherzahl wird von Süden kommend die Zufahrt als Linksabbieger ansteuern. Wegen der Einbindung in den Bebauungszusammenhang der Ortslage sind verstärkt auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sowie Kinder und Jugendliche als Fußgänger und Radfahrer bei der Planung zu berücksichtigen. Entsprechende Vorkehrungen sind bei der späteren Realisierung zu treffen.

Es ist erforderlich und möglich, wie vom Straßenbauamt Hannover angeregt, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im öffentlichen Verkehrsraum der L 390 auf deren Ostseite einen Gehweg bis zum Zufahrtsbereich anzulegen. Die Durchführung dieser Baumaßnahme soll mit der Anlage der Zufahrt vorgenommen werden. Insoweit wird den Bedenken des Straßenbauamtes Hannover stattgegeben.

5.3 Einstellplätze

Die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf bei Sporthallen liegen bei einem Einstellplatz für 50 m² Hallenfläche. Für das Plangebiet wird eine Hallenfläche von ca. 500 m² angenommen, woraus ein Einstellplatzbedarf von 10 Einstellplätzen resultiert. Besucherplätze in Form von Tribünen oder gesondert ausgewiesenen Zuschauerreihen sind nicht vorgesehen. Trotzdem wird als Reserve eine größere Stellplatzfläche festgesetzt.

5.4 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die jeweils für das Plangebiet zuständigen Versorgungsträger sichergestellt und im Zuge der Projektierung und Durchführung der späteren Baumaßnahmen mit diesen abzustimmen.

5.5 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Entsorgungsleitungen angeschlossen.

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Das derzeitige Planungsstadium läßt konkrete Aussagen über die zeitliche Abwicklung noch nicht zu.

7.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß gefaßt vom Rat der Stadt am 20.09.1988 und ortsüblich bekanntgemacht am 28.08.1988.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung ortsüblich bekanntgemacht am 31.08.88 und durchgeführt bis zum 07.10.88.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.09.1988.
- Entwurfszustimmung und Auslegungsbeschluß gefaßt vom Rat der Stadt am 27.04.89, ortsüblich bekanntgemacht am 31.05.89 und durchgeführt vom 08.06.89 bis einschließlich zum 10.07.89. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 03.05./29.05.89.
- Satzungs- und Begründungsbeschlüsse gefaßt vom Rat der Stadt am 14.12.1989

STADT SEELZE

L . S .

gez. Niebuhr
Bürgermeister

gez. Köhne
Stadtdirektor