

# Bauleitplanung der Stadt Seelze

## Region Hannover

### Bebauungsplan Nr. 6

### 3. Änderung

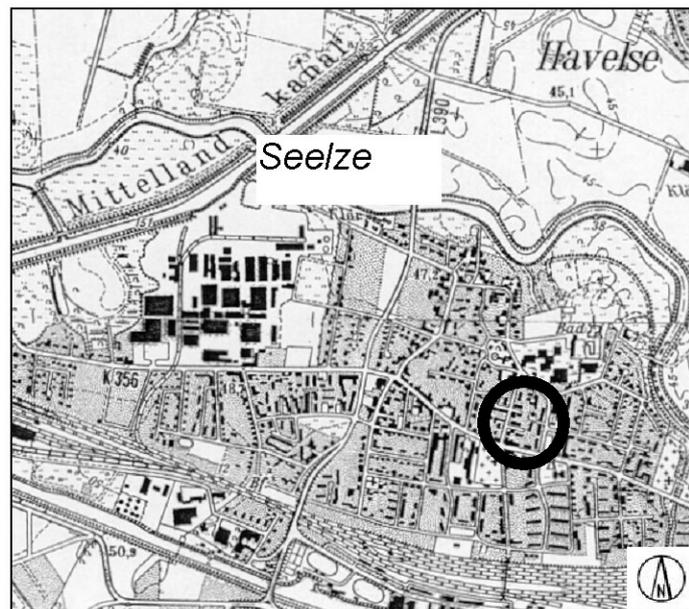
### Stadtteil Seelze

#### Begründung

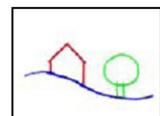
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### Beschleunigtes Verfahren

gem. § 13 a BauGB



#### Abschrift



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Zustand des Plangebietes	4
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	5
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Verkehr	7
4.3	Kinderspielplatz	7
4.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft	7
<b>5</b>	<b>Altlasten</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Immissionen</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Daten zum Plangebiet</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
8.1	Bodenordnung	11
8.2	Ver- und Entsorgung	11
8.3	Kosten	11

### **Teil II Verfahrensvermerke**

---

<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>12</b>
	<b>Anlage 1: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan</b>	<b>13</b>

# Teil I Begründung

## 1 Grundlagen und Anlass der Planung

Der Eigentümer des Wohngrundstücks Sandrehre Nr. 6 (Flst. 97/1, Flur 2, Gemarkung Seelze) beabsichtigt eine rückwärtige Wohnbebauung des Grundstücks. Da diese mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgrund der dort fehlenden überbaubaren Grundstücksflächen nicht vereinbar ist, beantragte der Grundstückseigentümer daher für den betroffenen Teilbereich eine Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 6. Neben dem konkreten Baubegehren sollte im Rahmen der B-Plan-Änderung auch auf die angrenzenden Grundstücksflächen im Sinne der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen Rücksicht genommen werden. Da sich jedoch die bauliche Nutzung der unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung absehbar nicht ändern wird, erstreckt sich die hier in Rede stehende B-Plan-Änderung auf die Grundstücksflächen Sandrehre N. 6 (Flst. 97/1, 97/2 und 97/3, Flur 2, Gemarkung Seelze).

Durch die Änderung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in Form der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 geschaffen werden. Durch die mit dieser B-Plan-Änderung geplante Umwandlung bisher nicht überbaubarer Grundstücksflächen in überbaubare Grundstücksflächen können bisher nicht für die Wohnnutzung verfügbare Teilflächen des bereits voll erschlossenen Siedlungsbereiches einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt werden, so dass zur Deckung der aktuellen Baulandbedürfnisse keine im Außenbereich gelegenen und derzeit unbebauten Grundstücksflächen in der freien Landschaft beansprucht werden. Dies trägt zur Reduzierung von Zersiedelungseffekten bei.

Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 6 ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seelze stellt hier Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes das Ziel der Nachverdichtung durch geringfügige Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und Erschließung rückwärtig gelegener Flächen verfolgt wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Umwandlung festgesetzter nicht überbaubarer Grundstücksflächen in überbaubare Grundstücksflächen dient der Ausnutzung bislang baulich ungenutzter Flächen und trägt dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung. Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

Dieser B-Plan wird auf Grundlage der folgenden gesetzlichen Grundlagen geändert:

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127, Inkrafttreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466)
3. Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) In der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

## **2 Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 und § 8 BauGB als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit 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 die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des B-Planes umfasst die Flurstücke 97/1, 97/2 und 97/3 der Flur 2 in der Gemarkung Seelze und wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 97/1, 97/2 und 97/3,

im Osten: durch östliche Grenze des Flurstücks 97/3,

im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 97/3, 97/2 und 97/1,

im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 97/1.

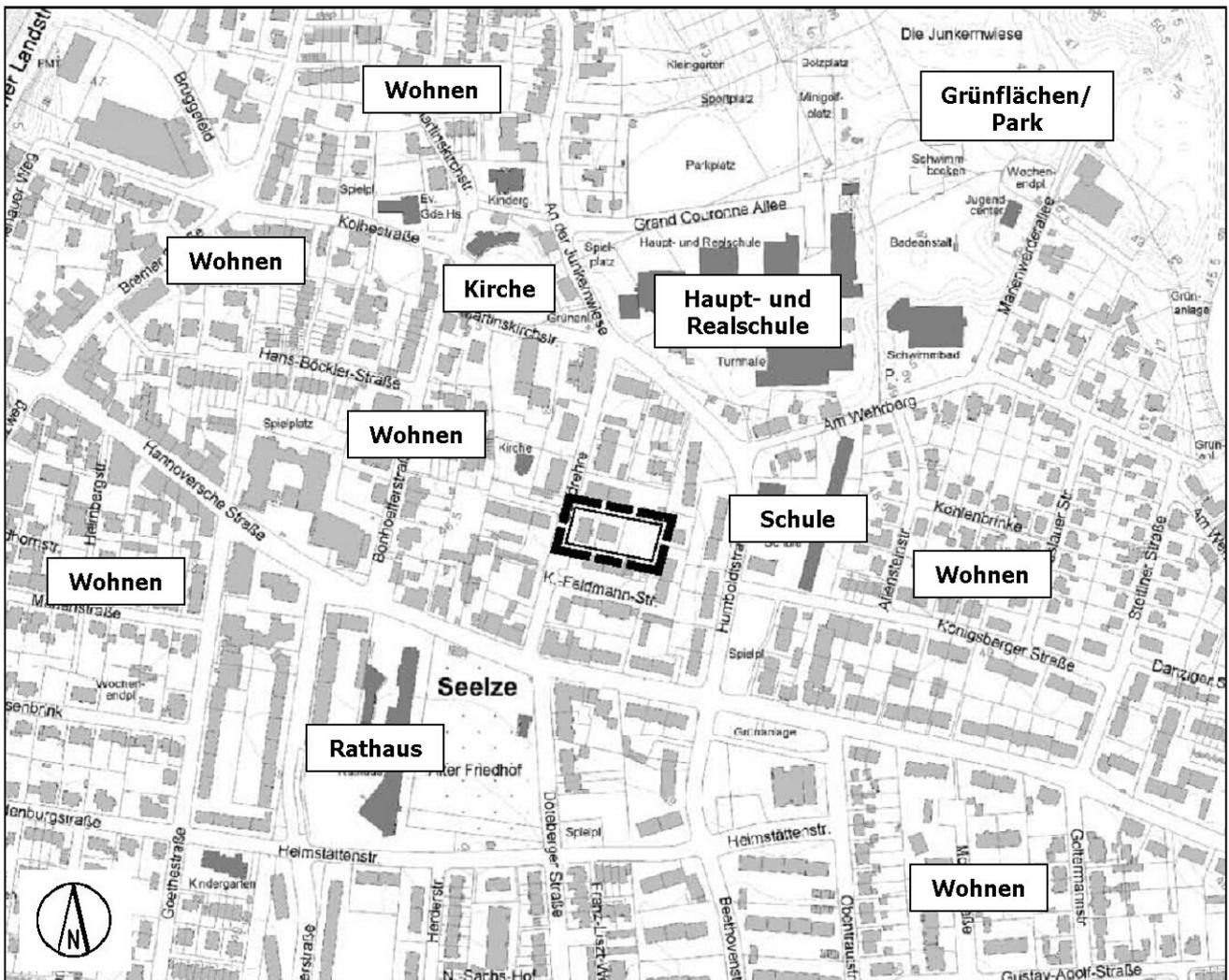
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

### **3.2 Zustand des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Wohnsiedlungsbereich des Stadtteils Seelze und wird über die westlich verlaufende Straße Sandrehre erschlossen. Das Plangebiet wird von einer zweigeschossigen Wohnbebauung geprägt, in deren rückwärtigen Bereich Gärten sowie Stellplätze bzw. Garagenanlagen vorhanden sind, die zur Deckung und Ordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich sind. Im Norden, Osten und Süden schließt sich gem. der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer zwei- und dreigeschossigen Bauweise an.

Ein Verdacht auf eventuell im Änderungsbereich vorhandene Altlasten oder Rückstände liegen nach Kenntnis der Stadt Seelze nicht vor.

**Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, Auszug aus der Amtlichen Karte, M 1:5.000 (i.O.), GLL Hannover – Katasteramt Hannover**



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des örtlich erkennbaren und auf den zentralen Siedlungsbereich Seelze bezogenen Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden. Zu diesem Zweck sollen die bisher im B-Plan Nr. 6 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf die bisher im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich erwünschte Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen, da bisher unbebaute Grundstücksflächen in zentralen und infrastrukturell erschlossenen Siedlungsbereichen einer Bebauung zugeführt werden sollen. Hierzu soll die rückwärtig und derzeit nicht baulich genutzte Grundstücksfläche Sandrehre 6 gemäß der in der Umgebung vorhandenen und prägenden Art und Maß der baulichen Nutzung erschlossen werden.

Für die bereits bebauten Grundstücksflächen wird unverändert eine III-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die bislang festgesetzte GRZ = 0,2 wird unter Berücksichtigung des erweiterten Baufeldes auf eine GRZ = 0,4 erhöht, um eine den heutigen Wohnansprüchen entsprechende bauliche Gestaltung der Grundstücke zu gewährleisten.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen und tragen ebenfalls zu einem Einfügen der zukünftigen Baukörper in den Siedlungsbereich bei.

Durch einen an die Straße Sandrehre angebundenen und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden stichförmigen Privatweg soll die rückwärtige, neu entstehende Wohngrundstücksfläche erschlossen werden. Zwischen dem vorhandenen Gebäude und der angrenzenden Grundstücksgrenze des Flst. 96 ist ausreichend Platz für eine private Erschließung. Da sich die Erschließung nur auf ein Wohngrundstück beziehen wird, wird für den Bereich eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Fläche festgesetzt.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen wird in Anlehnung an die angrenzend geltende Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Über die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 6 getroffenen Regelungen zu Nutzungsausschlüssen und Nutzungszulässigkeiten hinaus sollen die nachfolgenden Einschränkungen zugelassen werden, um die bestehende homogene Nutzungsstruktur und die damit verbundenen Baurechte zu erhalten.

Um zu gewährleisten, dass sich das WA-Gebiet in die gewachsene Ortslage einfügt, werden folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Um eine angemessene bauliche Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen, wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung eine max. **Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4** festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Um zu gewährleisten, dass sich die Baukörper in die umgebende Bebauung einfügen, werden in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan für den bereits baulich genutzten Bereich (Flst. 97/1 und 97/2) des Grundstückes unverändert eine III-geschossige Bauweise und für den neu hinzukommenden und zukünftig bebaubaren Grundstücksabschnitt (Flst. 97/3) eine II-geschossige Bauweise festgesetzt. Die reduzierte Zahl der Vollgeschosse trägt neben dem Baulandbedarf auch der städtebaulichen Integration des derzeit noch nicht bebauten Grundstückes in die unmittelbare Umgebung Rechnung. Entsprechend der geringen Flächenausdehnung des hinzukommenden überbaubaren Grundstücksbereiches wird bzgl. der sich einfügenden Bauweise die Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, die im Wesentlichen dem lokalen Wohnbedarf entspricht.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise gewährleisten eine dem vorhandenen Wohnumfeld angemessene Bebauung und lassen eine individuelle bauliche Gestaltung und bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu.

Für das Plangebiet wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die für eine Bebauung ausreichend bemessen ist. Die **Baugrenzen** sind umlaufend gestaltet und halten zu den angrenzenden Grundstücksflächen Abstände von 3 bis 9 m. Zu der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abstand von 5 m gehalten. Die Abstandnahme von der öffentlichen Verkehrsfläche ist an der vorhandenen Bebauung orientiert. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht eine individuelle aber flächensparende Bebauung des Grundstückes.

## **4.2 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sandrehre, die eine innerörtliche Verbindungs- und Erschließungsfunktion aufweist. Hierüber ist der Bereich auch an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die geplante Nutzung innerhalb des Planbereiches sind nicht zu erwarten, da sich zusätzliche Verkehre ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen 5 m breiten, zwischen den bestehenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze der Flst. 97/1 und 97/2 verlaufenden, und an die Straße Sandrehre angebotenen Stichweg. Da über diesen Weg lediglich eine Grundstücksfläche erschlossen werden soll, wird die Zuwegung über eine Fläche, die mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten ist, abgesichert. Auf Grund der geringen Länge des Weges, kann den Anliegern zugemutet werden, ihren Müll an der Straße Sandrehre zur Abfuhr abzustellen.

Die für die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Wohngebietes erforderlichen Pkw- Stellplätze sind gem. den Regelungen der NBauO auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.

## **4.3 Kinderspielplatz**

Der nächste Spielplatz mit einer Größe von rd. 1.400 m<sup>2</sup> befindet sich im Bereich der Hannoverschen Straße („Alter Krug“) bzw. an der Kolbestraße mit einer Fläche von rd. 630 m<sup>2</sup>. Diese nächstgelegenen Spielplätze liegen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

## **4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

### **Veranlassung / Rechtsgrundlage**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover enthält keine, das Plangebiet betreffende Darstellungen regional bedeutsamer Flächen.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine gem. NNatG besonders geschützten Bereiche. Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

### **Eingriffsregelung**

Aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 6 bestehen für die betroffenen Flurstücke bereits Baurechte für ein Allgemeines Wohngebiet. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass eine Kompensation nur noch bei Eingriffen erforderlich ist, die über die bereits zulässigen Eingriffe hinausgehen. Um die Auswirkungen der 3. Änderung des B-Planes bewerten zu können, werden die Festsetzungen denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Tab. : Gegenüberstellung der zulässigen und geplanten Bebauung

<b>B-Plan Nr. 6 (rechtsverbindlich)</b> <b>Flurstücke Nr. 97/1, 97/2 und 97/3</b>	<b>3. Änderung des B-Planes Nr. 6</b> <b>Flurstücke Nr. 97/1, 97/2 und 97/3</b>	<b>Eingriff i. S.</b> <b>§ 1a (3) BauGB</b>
<b>1.977 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet), Fläche privater Nutzung</b> Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 790 m <sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche effektiv (gem. BauNVO 1962 Überschreitung der zul. Grundfläche durch Nebenanlagen voll zulässig)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1.977 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet</b> Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4</li> <li>- 790 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche effektiv (Überschreitung durch Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten nicht zulässig)</li> </ul>	<b>nein</b> keine Überschreitung der effektiv überbaubaren Grundstücksfläche

Die durch die zusätzlich mögliche Versiegelung betroffenen Garten- und Stellplatzflächen sind von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Strukturen, die eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt haben und die für diese 3. Änderung zu berücksichtigen wären, finden sich im Plangebiet nicht.

Durch die in der 3. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl und den Ausschluss der Überschreitung durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird das bereits durch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zulässige Maß nicht überschritten. Der auf Basis der BauNVO 1962 aufgestellte Ursprungsbebauungsplan setzt zwar eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 fest. Ursprünglich wurde gem. § 19 Abs. 3 BauNVO (i.d.F.v. 1962) die Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet. Mit der Durchführung der vorliegenden 3. Änderung des B-Planes sind daher keine über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, da keine über das bereits rechtlich mögliche Maß hinausgehende Flächenversiegelung bewirkt wird, so dass gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus stellt sich die durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 mögliche geringfügige Wohnbebauung als vertretbar dar, weil durch das Vorhaben der Innenentwicklung dem in § 1 a Abs. 2 BauGB enthaltenen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen wird. Auch sind keine besonders wertvollen Strukturen sowie keine grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes betroffen. Die Nutzung von in der freien Landschaft gelegenen Grundstücksflächen für die Siedlungsentwicklung wird vermieden. Für das Plangebiet sind keine besonderen fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben zu berücksichtigen. Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Belange von Boden, Natur und Landschaft keine Bedenken.

## 5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen oder Bodenkontaminationen bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

## 6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen (z.B. Lärm) ein, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen führen könnten.

Von der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind ebenfalls keine Emissionen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ führen könnten.

## 7 Daten zum Plangebiet

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst eine Fläche von rd. 1.977 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	1.977 m <sup>2</sup>
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger	210 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>1.977 m<sup>2</sup></b>

## 8 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von einer Bürgerin folgende Aspekte vorgetragen:

Die geplante Zufahrt der Hinterbebauung erhöht die Anzahl der Störungen für den Ruhebereich der Vorderbebauung, betroffen sind hier die Balkone, Schlaf- und Kinderzimmer von 6 Wohnungen im Haus Sandrehre Nr. 6.

Ebenso führt die Zufahrt an den Balkonen und Wohnzimmern der Häuser Sandrehre 8 und 8 a entlang. Hier sind ebenfalls 12 Haushalte betroffen.

Bei der neu zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine der wenigen Freiflächen in diesem Areal, die eine Rückzugsmöglichkeit für Mensch und Tier bedeutet. Der Grundstückseigentümer sollte eher angehalten werden, das teilweise verwilderte Areal zu pflegen und zugänglich zu machen. Zumindest die Kastanie dürfte als „wertvolle“ Pflanze gelten und wäre im B-Plan zu schützen, bzw. ein angemessener Ersatz zu fordern.

Durch die geplante Verdichtung wird die Versiegelungsquote erhöht.

Durch die geplante Verdichtung entfällt jede Möglichkeit für die im Haus lebenden Kleinkinder eine Spielmöglichkeit auf dem Grundstück zu schaffen. Die von den Planern genannten Spielplätze sind alle nur über Straßen zugänglich. Die Verkehrsbelastung in diesem Wohnquartier ist durch die Baustelle Wellnessbad angestiegen, die spätere Belastung durch den Besucherverkehr dürfte nicht geringer sein.

Die vorhandenen Straßenbäume dürften bei der Bebauung des Hintergrundstückes ebenfalls gefährdet sein, da die Zufahrt zum Garagenhof eng ist.

### Abwägung:

Die Hinweise auf die Erhöhung der Störungen im Bereich der Vorderbebauung Sandrehre 6 und der Häuser Sandrehre 8 und 8 a werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die rückwärtig gelegene Garage bereits Verkehre in dem angesprochenen Bereich möglich bzw. vorhanden sind. Es besteht demnach schon gegenwärtig eine relative Vorbelastung durch die Anwohnerverkehre der Sandrehre 6, so dass nicht von einem bisher unbelasteten Freiraum ausgegangen werden kann. Ferner sei darauf hingewiesen, dass auf der der Grundstückszufahrt zugewandten Seite des Gebäudes Sandrehre Nr. 6 keine Öffnungen im Sinne von Fenstern vorhanden, durch die sich eine zusätzliche Beeinträchtigung ergeben könnte. Die zukünftig durch Anliegerverkehr zu erwartenden Lärmimmissionen stellen sich als untergeordnet dar und lassen auch keine Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von erheblich mehr als 55 dB(A)

tags oder 45 dB(A) nachts erwarten. Insofern wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um eine städtebaulich sinnvolle Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen handelt, die durch eine für Wohngebiete typische Anliegersituation in Bezug auf den durch Nutzung von privaten „Wohnwegen“ zu erwartenden Verkehr zu bewerten ist und als nicht erheblich beeinträchtigend eingestuft werden kann. Die beschriebene Anzahl der zu erwartenden Anliegerverkehre lässt eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Überschreitung der o.g. Orientierungswerte nicht erwarten. Es wird in diesem Bereich zu einer wahrnehmbaren Situationsveränderung kommen, die jedoch auch für diesen Siedlungsbereich aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsentwicklung (Bebauung in zweiter Reihe) nicht untypisch ist.

Die Aussagen in Bezug auf die auf dem Grundstück derzeit befindliche Freifläche werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 entspricht als B-Plan der Innenentwicklung dem in § 1a Abs. 2 BauGB enthaltenen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. In diesem Fall bedeutet dies, dass der bauplanungsrechtlichen Entwicklung innerstädtischer, bereits erschlossener Flächen der Vorrang vor der Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich gegeben wurde. Die Nutzung von in der freien Landschaft gelegenen Grundstücksflächen für die Siedlungsentwicklung wird vermieden. Die in der Stellungnahme vorgetragene Einlassung, dass das teilweise verwilderte Areal zu pflegen und zugänglich zu machen ist, sind jedoch nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden B-Planung, da dies Aspekte der Durchführung des bereits bestehenden B-Planes sind.

Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass durch die geplante Verdichtung die Versiegelungsquote erhöht wird. Es wird hierzu darauf hingewiesen, dass durch die in der 3. Änderung festgesetzte Grundflächenzahl und den Ausschluss der Überschreitung durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO das bereits durch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zulässige Maß nicht überschritten wird. Der auf Basis der BauNVO 1962 aufgestellte Ursprungsbebauungsplan setzt zwar eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 fest. Ursprünglich wurde aber gem. § 19 Abs. 3 BauNVO (i.d.F.v. 1962) die Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet. Mit der Durchführung der vorliegenden 3. Änderung des B-Planes wird daher keine über das bereits rechtlich mögliche Maß hinausgehende Flächenversiegelung bewirkt.

Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes eine Regelung bzgl. der auf dem Grundstück bestehenden Spielmöglichkeiten zu treffen. Auf das am 10.12.2008 aufgehobene Niedersächsische Gesetz über Spielplätze wird hingewiesen. Durch die im unmittelbaren Umfeld bestehenden Spielplätze kann auch bei allgemeiner städtebaulicher Betrachtung und bei Berücksichtigung des Sicherheitsaspektes der Erreichbarkeit entsprechender Einrichtungen die Querung von Straße als zumutbar angesehen und der mit dieser B-Planung verbundene Bedarf gedeckt werden. Es sei auch darauf hingewiesen, dass die von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen aufgrund des verwilderten Zustandes bislang noch keiner kindgerechten Nutzung zugeführt wurde und auch aufgrund des rechtsverbindlichen B-Planes für diese Nutzung nicht vorgesehen ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Verkehrsbelastung in dem Wohnquartier durch die Baustelle Wellnessbad angestiegen und auch zukünftig mit einer höheren Verkehrsbelastung zu rechnen ist. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt jedoch keinen Einfluss auf die Verkehrsentwicklungen des Siedlungsbereiches. Die durch eine Bebauung des hinteren Grundstückskareals hinzukommenden Verkehre beschränken sich auf die Anlieger und tragen nicht maßgebend zu einer Verschlechterung der sich darstellenden Verkehrssituation bei.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird auf den Erhalt der Straßenbäume hingewirkt werden. Festsetzungen bzgl. des Erhaltes der Straßenbäume werden jedoch nicht Teil des Bebauungsplanes.

**Ergebnis:** Die Hinweise werden zum Teil berücksichtigt.

## **9 Durchführung des Bebauungsplanes**

### **8.1 Bodenordnung**

Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Bauleitplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits an das in der Sandrehre vorhandene Trennsystem angeschlossen. Eine relevante Erhöhung der Schmutzwasserlast oder ein erhöhter Oberflächenabfluss wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht, so dass eine geordnete Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt ist.

#### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch die in der Sandrehre vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen.

Die gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz des Gebietes bereitzustellende Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sichergestellt werden.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) sichergestellt. Seitens der Anlieger der rückwärtig gelegenen, neu zu erschließenden Wohngrundstücke wird der Abfall an die Sandrehre gebracht, von wo aus er abgeholt werden kann.

#### **Energieversorgung (Elektrizität)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch die E.ON Avacon AG sichergestellt.

#### **Kommunikation**

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

### **8.3 Kosten**

Der Stadt Seelze entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne von § 127 BauGB.

## Teil II Verfahrensvermerke

### 1 Verfahrensvermerke

#### Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Stadtteil Seelze, mit der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln – Krankenhäger Straße 12  
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Rinteln, den 24.06.2009

gez. Reinold

.....

Planverfasser

---

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Stadtteil Seelze, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Stadtteil Seelze, mit der Begründung hat vom 12.03.2009 bis 14.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Seelze, den 21.08.2009

Im Auftrage

gez. Minge

.....

Bürgermeister

---

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seelze hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, Stadtteil Seelze, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 28.05.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Seelze, den 11.08.2009

gez. Schallhorn

.....

Bürgermeister

**Anlage 1: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan**

