STADT SEELZE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

BEGRÜNDUNG

gem. 9 Abs. 8 BauGB

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

gem. § 13 a BauGB

ENTWURF
Fassung vom 10.11.2009

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Anlass der Planung ... 3
1.1 Aufgaben des Bebauungsplanes ... 4
1.2 Wesentliche Änderungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 45 ... 4
2. Zustand des Plangebietes ... 6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 6
2.2 Gegenwärtige Nutzungsstruktur ... 6
2.3 Verkehrliche Erschließung ... 6
2.4 Altlasten / Kampfmittel ... 6
2.5 Kulturgüter / Archäologie ... 7
3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans ... 8
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
3.2 Maß und Bauweise der baulichen Nutzung ... 8
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 9
3.4 Erschließung ... 10
3.5 Ver- und Entsorgung ... 10
3.6 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 11
3.7 Schallschutz ... 12
3.8 Fassaden- und Dachgestaltung ... 15
3.9 Werbeanlagen und Warenautomaten ... 15
3.10 Einfriedungen und Standorte für Müllbehälter ... 16
3.11 Garagen und Stellplätze ... 16
3.12 Heizungsanlagen ... 17
3.13 Nebenanlagen ... 17
3.14 Versickerung ... 17
4. Naturschutz und Landschaftspflege ... 18
5. Flächenbilanz ... 19
6. Gesamtkosten ... 20

1. Grundlagen und Anlass der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Seelze stellt die planungsrechtliche Grundlage für den zweiten Bauabschnitt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd dar. Dem Bebauungsplan liegt das städtebauliche Konzept von Prof. Ackers zu Grunde, das noch die Verlegung der B 441 beinhaltet. Da die Trasse der B 441 nun im Bestand bestehen bleibt, ergeben sich für den südlichen Abschnitt des 2. Bauabschnitts, dem so genannten LOS 3, neue städtebauliche Rahmenbedingungen. Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 passt nun die Baufelder den neuen Rahmenbedingungen an und versucht die Erfahrungen der Vermarktung des 2. Bauabschnitts insofern umzusetzen, als dass die Bebauungsstruktur der Nachfrage angepasst wird ohne die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes aufzugeben.

Weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. In der Vorprüfung zur Bebauungsplanänderung ist die Stadt Seelze zur Einschätzung gelangt, dass die Bebauungsplanänderung zu keiner erheblichen Umweltauswirkung kommt. Wie in Kapitel 4, Naturschutz und Landschaftspflege, beschrieben entsteht kein zusätzlicher Eingriff. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird der ehemals geplante Fuß-/Radweg und Grünrandstreifen den Baugrundstücken angegliedert. Dies stellt einen positiven Eingriff dar, da der Weg zu 100 % Versiegelung bedeutet hätte. Das südliche Endstück des Martenkamps wird ebenfalls entsiegelt. Hier entsteht ein breiterer Grünstreifen, der wiederum als positiver Eingriff gewertet werden kann.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 Bau GB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungslanes 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:

- 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. S. 3316)

- 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, inkraftgetreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466)

- 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)

1.1 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.

1.2 Wesentliche Änderungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 45

Erschließungsstraße (Planstraße 1) für die Baufläche zwischen Martenkamp, Wieskamp, Bauerwiese und Lohholz:
Die bisherige Vermarktung hat gezeigt, dass die größere Wohnbaufläche zwischen Wieskamp und Lohholz ohne eine öffentliche innere Erschließung zur Zeit nicht entwickelt werden kann. Daher wird hier eine Anliegerstraße mit einer Breite von 4,75 und 6,00 m ausgehend vom Lohholz geplant und von der Stadt Seelze hergestellt.

Umwandlung der Bauflächen für ausschließlich Hausgruppen in variabel bebaubare Baufelder:
Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist gegenüber der Nachfrage nach Reihenhäuser gestiegen. Die im zweiten Bauabschnitt verfügbaren Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser sind weitestgehend veräußert. Aus diesem Grund soll der südliche Bereich des zweiten Bauabschnitts für eine offenere und weniger dichte Bebauungsstruktur geöffnet werden. Aufgrund der Nichtverlegung der B 441 ist diese Entwicklung auch städtebaulich sinnvoll.

Wegfall der Stellplätze entlang des Martenkamps
Einhergehend mit der Umwandlung in Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser sollen die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Die zentrale Anordnung der Stellplätze entlang des Martenkamps kann entfallen.

Wegfall des südlichen Fuß- und Radweges:
Mit der Nichtverlegung der B 441 entfällt der südliche Lärmschutzwall. Somit entstehen südlich vom Melissenweg nach Süden ausgerichtete Grundstücke mit freiem Blick in den Deister. Diese optimale Lage soll nicht durch öffentliche Wege beeinträchtigt werden, so dass der ehemals geplante südliche Fuß- und Radweg entfällt.

Umwandlung des verkehrsberuhigten Bereichs südlich des Melissenwegs in eine Verkehrsbegleitgrünfläche:
Da die südlichen Grundstücke vom Melissenweg erschlossen werden, wird der Martenkamp südlich des Melissenwegs nicht mehr erforderlich. Um den Straßenquerschnitt dennoch aufrecht zu erhalten, entsteht hier ein breiterer Grünstreifen.

Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen
Da in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 von der Verlegung der B 441 ausgegangen wurde, ergeben sich neue Lärmpegelbereiche bei Nichtverlegung der B 441. Der Geltungsbereich nördlich des Thymianweges wird als Lärmpegelbereich IV ausgewiesen. Die Lärmsituation südlich des Thymianweges

hat sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verbessert: hier wird der Lärmpegelbereich III ausgewiesen.

2. Zustand des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende ganz oder teilweise Flurstücke:
Gemarkung Seelze, Flur 3:
132/9, 144/19, 144/20, 144/26, 144/28, 144/31, 144/71, 144/72, 144/73, 144/74, 144/77, 144/85, 144/86, 144/109, 144/110, 144/111, 144/112, 144/113, 144/114, 144/115, 144/116, 144/117, 144/118, 144/119, 144/121, 144/122, 144/123, 144/124, 124/125, 144/126, 144/128, 144/154, 144/155, 144/156, 144/157, 144/158, 144/159, 144/160, 144/161, 144/162, 144/163, 144/164, 144/165, 144/166, 144/167, 144/168, 144/169, 144/170, 144/171, 144/172, 144/173, 144/174, 144/175, 144/176, 144/177, 144/178, 144/179, 144/180, 144/181, 144/182, 144/183, 144/184, 144/185, 144/186, 144/187, 144/188, 144/189, 144/191, 144/197, 144/198
Gemarkung Harenberg, Flur 1:
68/0, 75/0, 67/0

2.2 Gegenwärtige Nutzungsstruktur

Bis auf den Melissenweg, der geplante Stichweg zwischen Wieskamp und Lohholz und ein südliches Teilstück des Holunderwegs sind die öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt. Die erschlossenen Bauflächen werden als baureife Grundstücke gepflegt. Die noch nicht erschlossenen Grundstücke sind weitestgehend als landwirtschaftliche Fläche verpachtet.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die westlich verlaufende Kreisstraße 252 verkehrstechnisch erschlossen. Die Anbindung an den 1. Bauabschnitt und die Kernstadt nach Norden ist hiermit gewährleistet. Die innere Erschließung ist bis auf den Melissenweg, den geplanten Stichweg zwischen Wieskamp und Lohholz und einem südlichen Teilstück des Holunderwegs hergestellt.

2.4 Altlasten / Kampfmittel

Die „Historische Recherche Seelze Süd (1. – 4. Bauabschnitt)“ vom 31. Mai 1999 hat durch Luftbildaufnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für das Entwicklungsgebiet Seelze-Süd Spuren einer Bombardierung aus dem II. Weltkrieg nachgewiesen. Das Plangebiet (2. Bauabschnitt) wird bei der „Gefährdungseinschätzung Entwicklungsgebiet Seelze-Süd“ vom 27.03.2001 jedoch als unauffällig eingestuft. Es befinden sich keine mit Fremdstoffen aufgefüllten Bombenkrater im Plangebiet.

In Bezug auf Kampfmittelrückstände ist die 1. Bauphase des Plangebietes gemäß der jüngsten Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung vom 18.01.2005 kampfmittelfrei. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 wurden in Bodentiefen >0,3 m unter Gelände Arsengehalte oberhalb des Prüfwertes für Wohngebiete nach BBodSchV nachgewiesen (Max. 91 mg/kg). Dem Kenntnisstand zufolge sind die Arsengehalte geogen bedingt. Die vorliegenden Bodenschichten unter der Quartärbasis enthalten an Tonschichten gebundene Arsen-Belastungen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hatte die Stadt Seelze verschiedene Untersuchungen durchführen lassen. Zum einen wurden orientierende umweltgeologische Untersuchungen zur Erfassung der Tiefenlage der Quartärbasis im Bereich der zu erschließenden Wohnbebauungsfläche mit Parzellen-differenzierten Untersuchung durch das Prüfinstitut und Ingenieurbüro Dr. Moll durchgeführt, zum anderen wurde eine Untersuchung zur Verfügbarkeit von Arsen durch das Institut für Umwelt-Analyse durchgeführt.

In der Untersuchung zur Verfügbarkeit von Arsen wurde die Frage geklärt, ob das geogen bedingte Arsen im Boden im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze verfügbar ist, und es wurden stichprobenhafte Untersuchungen von ausgewählten fünf Rückstellproben vorgesehen. Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser war diesbezüglich nicht zu betrachten und ist gesondert zu beurteilen.

Das Fazit dieser Untersuchung vom 28.07.2006 ergab, dass eine Gefahrensituation in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch aufgrund der ermittelten Daten nicht gesehen wurde. Den Vorsorgegedanken des BauGB aufgreifend sollte dafür gesorgt werden, dass nach Abschluss der Erschließung des Baugebietes geogen mit Arsen belasteter Boden unterhalb der der nach BBodSchV expositions- und nutzungsrelevanten Tiefen (>0,6 m) verbleibt, um eine uneingeschränkte Nutzung sowohl im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch aus auch den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze zu ermöglichen.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden durch die Stadt Seelze verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Um gesunde Wohnverhältnisse langfristig sicherzustellen, wird auf allen Grundstücken ein über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehender Mindestabstand von 1 m eingehalten. Hierzu wurden in einigen Bereichen die Straßengradienten angehoben, um von vornherein den Abstand zur Geländeoberkante zu erhöhen. Auf Grundstücken, die dennoch einen geringeren Abstand als 1 m zur belasteten Bodenschicht aufweisen, hat die Stadt auf eigene Kosten einen Bodenaustausch vorgenommen, so dass ein ausreichender Abstand gewährleistet ist.

In die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 wird der Hinweis aufgenommen, dass bei auszuführenden Erdarbeiten oder Schachtungen ggf. angetroffene Tone durch Fachgutachter in Bezug auf eine vorhandene Arsenbelastung zu untersuchen und zu bewerten sind. Die Entsorgung/Verwaltung dieser Tone ist in Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover vorzunehmen. Die Entsorgungsnachweise sind zur Prüfung vorzulegen.

2.5 Kulturgüter / Archäologie

Westlich des Plangebietes ist nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege eine archäologische Fundstreuung vorhanden, von der nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie bis in das Plangebiet hereinreicht. Daher ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem Landesamt 14 Tage vorher anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet dient vornehmlich der Unterbringung von Wohnungen und wird daher als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Geschäftsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe stellen Einrichtungen der Grundversorgung dar und können qualitätssteigernde Bestandteile eines Wohngebietes sein. Da jedoch eine zentrale Nahversorgung Seelze-Süds und eine mögliche Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften im Zentrumsbereich des Stadtteils geplant ist, können kleinere Einheiten (z.B. Kiosk, Bäcker) im Geltungsbereich eine sinnvolle Ergänzung zum Nahversorgungszentrum darstellen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

Außerdem werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese aufgrund des höheren Flächenbedarfs sowie des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht mit der beabsichtigten Struktur des Wohngebiets vereinbar sind.
Für gewerbliche Nutzungen steht das bereits erschlossene Gewerbegebiet im Westen der Gesamtmaßnahme (westlich der L 390) zur Verfügung.

Das vorgesehene Bebauungskonzept stützt sich auf die planerischen Erkenntnisse und Erfahrungen aus der Nachfrage, die aus dem ersten und zweiten Bauabschnitt bisher gewonnen werden konnten. Die Qualität des öffentlichen Raums soll bei gleichzeitig hoher Planungs- und Ausführungsflexibilität für die Bauherren gesichert werden. Um eine flexible Vermarktung zu gewährleisten, sollen die Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser bereitgestellt werden.
Das Erschließungssystem ermöglicht eine Orientierung der Gebäude und Gärten nach Süden bzw. Südwesten. Damit soll eine hohe Wohnqualität sowie die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung geschaffen werden.

Der Bedarf an Spielflächen, der sich aus dem Neubaugebiet ergibt, wird durch die unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches angrenzende Spiellandschaft gedeckt. Diese im öffentlichen Grünzug liegende Spiellandschaft hat eine Größe von etwa 7.000m². Durch diese Anlage kann der flächenmäßige Bedarf der beabsichtigten Bauabschnitte (Gesamtmaßnahme Seelze-Süd) gedeckt werden.

3.2 Maß und Bauweise der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan sind als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

Grundflächenzahl (GRZ)
Um eine höchstmögliche Ausnutzung der Fläche und eine entsprechend angestrebte städtebauliche Dichte zu erreichen, werden die Grundflächenzahlen auf die für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO geltenden Höchstwerte von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden, so erhöht sich der Wert der GRZ faktisch auf 0,6.

Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse

Das städtebauliche Konzept sieht für den Geltungsbereich eine verdichtete Bebauung nach Norden, im Kurvenbereich der K 252 vor.
Im WA 1 am östlichen Lohholz werden zwingend Reihenhäuser festgesetzt. Hier soll eine geschlossene Bebauung die südliche Kante zur Bauerwiese bilden.

In den Allgemeinen Wohngebieten des WA 4 sollen überwiegend Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden. Um eine möglichst hohe Flexibilität in der Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, sollen hier jedoch alle Bautypen – Einzel- und Doppelhaus, Hausgruppen – zulässig sein. Zur Einschränkung der Höhenentwicklung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im WA 5 wird die Bebauungsstruktur geöffnet, um z.B. auch ein Mehrfamilienhaus realisieren zu können. Die Zweigeschossigkeit bleibt weiterhin aber zwingend bestehen.

Die Geschossflächenzahl ist nicht explizit festgesetzt. Sie ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl und der festgesetzten Vollgeschosse nach § 17 BauNVO ableitbar.

Höhe baulicher Anlagen

Um der Ausbildung von Hochparterres entgegenzuwirken und die Höhenentwicklung auf ein städtebaulich angemessenes Maß zu beschränken ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 12,50m über Mitte Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. der Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, festgesetzt.

Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten zur Unterbringung von Hausgruppen, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern vor.
Als städtebauliches Grundgerüst und zur Gliederung des Plangebiets sieht das städtebauliche Konzept eine verdichtete Bebauung nach Norden und im Kurvenbereich der K 252 vor.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sollen überwiegend Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden. Um eine möglichst hohe Flexibilität in der Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, sollen hier jedoch alle Bautypen – Einzel- und Doppelhaus, Hausgruppen – zulässig sein.

Gemäß der städtebaulichen Intention wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine möglichst flexible Bebauung der Grundstücke ermöglichen. Es wird ein Mindestabstand von mind. 3m zu öffentlichen Flächen sichergestellt.

Um jedoch die städtebaulichen Qualitäten des öffentlichen Raums trotz dieser erhöhten Flexibilität zu sichern werden gestalterische Festsetzungen (Teil B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zu den Einfriedungen getroffen.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die K 252 erschlossen und an die B 441 angebunden. Im Plangebiet wurden Straßenverkehrsflächen und Flächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erschließung des zweiten Bauabschnitts erfolgt über einen inneren und äußeren Ring, die an vier Punkten an die Kreisstraße anknüpfen.
Die Stadt Seelze ist bestrebt im Zuge der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme die K 252 als Ortsdurchfahrt einzurichten.
Stellplätze sind im Bereich der Straßenräume als vereinzelte Längsparkstände sowie auf dem Stadtplatz vorgesehen. Es kann sichergestellt werden, dass die Richtwerte der EAE zur Herstellung von Besucherstellplätzen eingehalten wird. Aus funktionalen Gründen sind die Parkstände, die in Verbindung mit Grundstückszufahrten stehen, nicht festgesetzt. Die genaue Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückszuschnitten und -zufahrten im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.

Fußgänger / Radfahrer

Ziel der Planung für den zweiten Bauabschnitt war die Schaffung eines Fuß- und Radweges im Osten und im Westen (parallel zur K 252) des Planungsgebietes zur Anbindung an den zentralen Bereich von Seelze-Süd mit Kita, Spielplatz und Stadtplatz und an den Stadtkern Seelzes. Während der westl. Fuß- und Radweg bereits hergestellt wurde, befindet sich der Fuß- und Radweg im Osten zwischen Kita und K 252 noch in Planung.

3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Elektrizität

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist durch die Anbindung an das vorhandene Stromnetz gewährleistet.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist durch die Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet.

Gas

Die Gasversorgung im Geltungsbereich wurde durch eine von der Ortschaft Döteberg verlegte HD-Leitung und ca. 3 HD-Stationen realisiert und ist somit sichergestellt.

Entwässerung

Die Gräben Ha 11 und Ha 6 an der Südostecke des B-Plangebiets werden in den Regenwasserkanal eingeleitet. Der bestehende Verlauf des Grabens Ha 11 wird aufgehoben. Bis zum verrohrten Verlauf wird der Graben, der hier schon Bestandteil der städtischen Kanalisation ist, offen geführt. Die durch die Kanalverlegung aufgegrabenen bzw. abgehängten landwirtschaftlichen Dränageleitungen sind durch neue Dränagen am Gebietsrand abzufangen und an die Kanalisation bzw. die Gräben anzuschließen.

Die Entsorgung des häuslichen Abwassers und des Niederschlagswassers soll in getrennten Kanalsystemen erfolgen.

Dabei ist die Regenwasserentwässerung über drei Teilgebiete geplant:
1. entlang K 252 nach Süden, jeweils Stiche nach Osten in die Planstraßen bzw. Privatwege, Überleitung am Nordostrand zum neuen Verlauf der Bredenbeeke
2. nördlicher Teil Martenkamp und zentraler Platz, Überleitung zum bestehenden Verlauf der Bredenbeeke von Norden
3. südlicher Teil Martenkamp und östlicher Teil Martenkamp, Überleitung zum bestehenden Verlauf der Bredenbeeke von Süden.

Das Schmutzwasser aus dem Gebiet des 2. Bauabschnitts muss zum Pumpwerk am Fußpunkt der Amsterdamer Gracht geführt werden. Im Zuge des Baus des 1. Bauabschnitts wurde der Kanal bis zum südlichen Ende der Amsterdamer Gracht verlegt. Es ergeben sich drei Hauptstränge des SW-Kanals, von denen kleinere Stichleitungen abzweigen:

- entlang K 252 nach Süden, dann Martenkamp nach Osten,
- Bauerwiese, zentraler Platz, Verlängerung Martenkamp,
- Thymianweg, Martenkamp nach Süden, dann Martenkamp nach Westen.

Die Abgrenzung der Bauphasen erforderte für die 1. Bauphase die Verlegung der Bredenbeeke. In der südöstlichen Ecke der Bauphasen sind temporäre Überleitungen der Gräben Ha 6 und Dö 12 in den Graben Ha 11 sowie vom Graben Ha 11 zum bestehenden Verlauf der Bredenbeeke erforderlich. Ggf. ist die Eintiefung des Grabens Ha 11 erforderlich. Der genaue Verlauf der temporären Überleitungen kann nach endgültiger Festlegung der Abgrenzung der Bauphasen festgelegt werden.

Für das Abfangen der Dränagen der landwirtschaftlichen Flächen gilt analog, dass die durch die Kanalverlegung aufgegrabenen bzw. abgehängten landwirtschaftlichen Dränageleitungen durch neue Dränagen am Gebietsrand abzufangen und an die Kanalisation bzw. die Gräben anzuschließen sind.

3.6 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 45 wurden zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft und damit hier insbesondere:

- zur Minderung der ökologisch negativen Auswirkungen der Neubebauung
- zur Gestaltung und Gliederung der Straßenräume
- zur Verbesserung der Wohnqualität
- zur Erhaltung der heimischen Flora und Fauna
- zur Erhaltung visueller Führungsstrukturen

textliche Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Empfehlungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 45 und werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 45 trifft Festsetzungen zu Baumpflanzungen an und in den öffentlichen Straßen und in Verbindung mit öffentlichen Stellplätzen. Aus funktionalen Gründen sind die Baumstandorte nicht zeichnerisch, sondern textlich festgesetzt.
Die genaue Positionierung für die noch herzustellenden Straßen erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückszuschnitten und –zufahrten. Die Anzahl der Bäume richtet sich nach den mindestens möglichen Baumpflanzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 45 trifft weiterhin Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke. Um die Mindestbegrünung auf den Grundstücken sinnvoll umsetzen zu können, wird als maßgebliche Grundstücksgröße 250 m² festgesetzt.
Das bedeutet das für die ersten 250 m² Grundstück ein halb- oder hochstämmiger Laub- oder Obstbaum und 10 standortgerechte Laubgehölze oder 50 m² standortgerechte bodenbedeckende Stauden zu pflanzen sind. Je weitere angefangene 250 m² Grundstück ist ein zusätzlicher halb- oder hochstämmiger Laub- oder Obstbaum und 10 zusätzliche standortgerechte Laubgehölze oder zusätzliche 50 m² standortgerechte bodenbedeckende Stauden zu pflanzen.

Um Pflanzungen auf kleinen Grundstücken (Reihenhäuser) unter 180 m² Grundstücksfläche sinnvoll umsetzen zu können sind diese hiervon ausgenommen und gesondert geregelt. Das bedeutet das auf dem Grundstück ein halb- oder hochstämmiger Laub- oder Obstbaum und 5 standortgerechte Laubgehölze oder 25 m² standortgerechte bodenbedeckende Stauden zu pflanzen sind.

3.7 Schallschutz

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wurde der Gutachter in das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes 45 einbezogen:
1. „Schalltechnische Untersuchung, Stufe 1" vom 04.05.2000, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI
2. „Schalltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd, Stufe 2: Optimierung der Lärmschutzmaßnahmen" vom 28.06.2000, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI
3. „Schalltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd, Stufe 3" vom 24.07.2000, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI
4. „Schalltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd, Ergänzende Betrachtung zum 2. Bauabschnitt" vom 28.04.2005, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI
5. „Schalltechnische Untersuchung zum Strukturkonzept für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd, Ergänzende Betrachtung zu einem überarbeiteten Planungskonzept für den 2. Bauabschnitt" vom 22.08.2005, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI
6. „Überprüfung der schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes" vom 26.05.2009, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI

Das Entwicklungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrsanlagen (Rangierbahnhof Seelze, Strecke Hamm / Westfalen–Hannover Hbf, Wunstorf–Lehrte). Weitere Verkehrslärmeinwirkungen entstehen durch die Bundesstraße B 441, die parallel zum Zweigkanal Linden verläuft und die Kreisstraße K 252, die von Norden nach Süden durch das Entwicklungsgebiet bzw. westlich angrenzend an das Plangebiet führt.
Zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation wurden bereits bei Beginn der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme schalltechnische Untersuchungen unter verschiedenen Fragestellungen durchgeführt. Konkrete Untersuchungen für den zweiten Bauabschnitt wurden im April und August 2005 durchgeführt.

Schalltechnische Untersuchungen zum Gesamtgebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Seelze-Süd / Strukturkonzept

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Strukturkonzept stellen als Ergebnis heraus, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage in weiten Bereichen des Gesamtgebietes eingehalten, nachts jedoch großflächig überschritten werden. Allerdings kann durch eine optimierte Verteilung der Nutzungen im Gesamtgebiet und mit einer sinnvollen Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen die Lärmsituation innerhalb des Gesamtgebietes deutlich verbessert werden.

Die in drei Stufen durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen stellen dar, dass durch die nach dem Strukturkonzept vorgesehene Bau- und Nutzungsstruktur ein wesentlicher Beitrag zur Minderung der Belastungen innerhalb der Wohnungsbauflächen geleistet wird. Die Anordnung von weniger lärmsensiblen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Hauptlärmemittenten (Rangierbahnhof) sowie viergeschossige, zur Lärmquelle hin geschlossene Baukörper in der ersten Bebauungsreihe entlang des Kanals bewirken eine Abschirmung für die dahinter liegenden Wohnbauflächen. Durch die Optimierung der Gebäudestruktur kann so eine Entlastung innerhalb des Plangebietes am Tag erreicht werden.

Im Rahmen der zweiten Stufe der schalltechnischen Untersuchung wurde gezeigt, dass eine Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum großflächig durch weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erreicht werden kann. Zwar ist grundsätzlich der aktive Lärmschutz dem passiven Schutz vorzuziehen. Daher wurde auch untersucht, welche Pegelminderungen durch eine Lärmschutzwand am Südrand der Bahnanlage mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe von 8 m und einer optimierten Länge von 1.600 m erreicht werden können. Es zeigte sich aber dabei, dass die erzielbare Pegelminderung im Entwicklungsgebiet nur maximal 2 dB(A) beträgt. Pegeldifferenzen von 0 bis 3dB(A) werden nach allgemeiner Auffassung als unwesentlich bezeichnet. Aufgrund des erheblichen Ausmaßes des städtebaulichen Eingriffs in die Landschaft und die Bahnanlage, des hohen konstruktiven Aufwands und der beträchtlichen Kosten (ca. 4 Mio. Euro) einer auf 8 m Höhe zu bemessenen Lärmschutzwand kommt es zu einem unangemessenen Verhältnis zwischen Aufwand und Lärmminderungsvorteil, so dass die Errichtung einer Schallschutzmaßnahme am Rangierbahnhof im Ergebnis nicht gerechtfertigt erscheint. Die Belange des Schallschutzes werden daher hier zurückgestellt, gleichwohl soll jedoch ein ausreichendes Schutzbedürfnis durch andere geeignete Maßnahmen erreicht werden.

Da das Erfordernis aufgrund der dargestellten Sachverhalte vor allem im Nachtzeitraum besteht und Außenwohnbereiche nach allgemeiner Auffassung vorwiegend im Tagzeitraum genutzt werden, kann ausreichender Lärmschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.

Im Ergebnis kann somit durch eine sinnvolle Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen die Lärmsituation innerhalb des Entwicklungsgebietes deutlich verbessert werden. Begleitende, den Schallschutz betreffende Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Konfliktminderung und gewährleisten, dass im Entwicklungsgebiet und somit auch im Plangebiet durchaus gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

Schalltechnische Untersuchungen zum 2. Bauabschnitt (Plangebiet)
Durch zwei ergänzende schalltechnische Betrachtungen zum 2. Bauabschnitt/Plangebiet, welche auch die hier geplante bzw. ermöglichte Bebauung berücksichtigen, wurde geprüft, welche Geräuschbelastungen konkret innerhalb des Plangebietes während der verschiedenen Ausbauphasen zu erwarten sind.

Mit Ratsbeschluss zur Nichtverlegung der B 441 ergibt sich folgende für eine Bebauung im Plangebiet relevante Immissions-Situation:

Tageszeitraum
Es ergibt sich, dass die Eigenabschirmung der Gebäude im 2. Bauabschnitt/Plangebiet bereits zu einer Reduktion der Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes führt. Die Geräuschbelastung liegt auf den Wohngrundstücken tagsüber zwischen 55 und 60 dB(A). Zwar wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) geringfügig überschritten, der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) jedoch eingehalten. Unter Berücksichtigung dieses Rahmens sowie der im Plangebiet vorhandenen, vorstehend beschriebenen besonderen Situation, wonach auch umfangreiche zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen keine wesentlichen Pegelminderungen herbeiführen würden, liegt die Geräuschbelastung tagsüber innerhalb des in der städtebaulichen Planung akzeptablen Abwägungsspielraumes. Dies auch deshalb, da selbst durch eine mögliche spätere Bebauung nördlich und östlich des Plangebietes zum Rangierbahnhof aufgrund der vorhandenen Abstände (mehr als 100 m) ebenfalls kaum schalltechnische Wirkung für den Tageszeitraum ergäben.

Tagsüber verbleiben erhöhte Geräuschbelastungen (über 60 dB(A)) im direkt an die K 252 angrenzenden Bereich. Das städtebauliche Konzept wurde jedoch in diesem Bereich optimiert, indem die Abstände der Wohngrundstücke mit Herstellung des Martenkamps vergrößert wurde, dass die hinterliegenden Bereiche nicht mehr betroffen sind.

Im Ergebnis ist daher innerhalb des Tagzeitraumes eine Konfliktfreiheit vorhanden, so dass ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Nachzeitraum
Innerhalb des Nachtzeitraumes wird die Lärmbelastung durch die Schienenverkehrslärmemissionen, ausgehend vom Rangierbahnhof Seelze, bestimmt. So wird der Orientierungswert für Wohngebiete (45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete) nachts im Durchschnitt um rund 8 dB(A) überschritten (Pegel zwischen 50 und 55 dB(A)). Aufgrund des flächenhaften Charakters der Lärmquelle und der gegebenen Abstandverhältnisse ist eine wirksame Abschirmung durch Lärmschutzwände oder –wälle, wie vorstehend beschrieben, nicht realisierbar. Auch durch eine mögliche spätere Bebauung zwischen Plangebiet und Rangierbahnhof wären nur kleinräumig geringfügige Pegelminderungen zu erzielen. Daher sind im Plangebiet ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes erforderlich.

Ergebnis und Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen
Als Ergebnis der Schalluntersuchungen sind im Plangebiet bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Da innerhalb des Plangebietes die Geräuscheinwirkungen aus Verkehrslärm im Nachtzeitraum kritischer zu bewerten sind als im Tagzeitraum, ist der „maßgebliche Außenlärmpegel" aus dem Beurteilungspegel für die Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) zu bestimmen, wobei zu den errechneten Werten neben den in der DIN 4109, Ziffer 5.5 geforderten 3 dB(A) ein Zuschlag von 10 dB(A) zu addieren ist. Dieser Zuschlag berücksichtigt das erhöhte Schutzbedürfnis innerhalb des Nachtzeitraumes, dem in der DIN 18005 durch die um 10 dB(A) geringeren Orientierungswerte für den Nachtzeitraum im Vergleich zum Tagzeitraum Rechnung getragen wird. Gemäß Schallgutachten vom 26.05.2009 sind die Gebäude bzw. Grundstücke

nördlich der Straße Wieskamp dem Lärmpegelbereich IV, alle weiteren Gebäude bzw. Grundstücke dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der 1. Änderung festgesetzt.

Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), ist der Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall unter Berücksichtigung von gekippten Fenstern (Rw= 15 dB) zu ermitteln. Überschreitet der so bestimmte Innenschallpegel die in der VDI 2719, Tabelle 6, Zeile 1 genannten Anhaltswerte, so sind Schallschutzlüftungen für diese Räume zwingend erforderlich. Liegt der Innenschallpegel in dem in Tabelle 6, Zeile 1 genannten Toleranzbereich, so wird der Einbau von Schallschutzlüftungen empfohlen.

Der Einzelnachweis des erforderlichen passiven Lärmschutzes auf der Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 ist zulässig.

Begründung der Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften
Da die planungsrechtlichen Festsetzungen allein nicht ausreichen die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern, werden sie durch Gestaltungsfestsetzungen ergänzt.
Die Festsetzungen sollen eine durchgängige gestalterische Wirkung sicherstellen, Störungen im öffentlichen Raum reduzieren und somit das Ortsbild stärken.

3.8 Fassaden- und Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen soll die Materialwahl beschränkt werden, so dass hochglänzende, reflektierende und glasierte Materialien für Fassaden und Dächer nicht zulässig sind.

Zur Ausbildung eines prägnanten und homogenen Ortsbildes sichert die Stadt Seelze über die Entwicklungsmaßnahme, dass nur Baumaßnahmen mit grauen, roten und braunen Farbtönen für die Dachsteine- und ziegel umgesetzt werden.
Im Bebauungsplan soll die Palette der möglichen Dachfarben eingeschränkt werden, um das Erscheinungsbild so auch nachhaltig zu sichern.

Um ein breites Spektrum in der Bauausführung zu ermöglichen, werden für die Ausbildung der Dächer Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigungen bis zu 45° zugelassen.

Aus gestalterischen Gründen ist das Anbringen von Parabolantennen auf dem Dach zu beschränken.

3.9 Werbeanlagen und Warenautomaten

Das Anbringen von Leuchtschriften, Lauflicht- und Wechselanlagen ist nicht zulässig, da diese besonders des Nachts sehr störend wirken und das Wohnen vorrangig gesichert werden soll. Bei der Anbringung mehrerer Werbeanlagen an einer Fassade sowie bei Aufstellung mehrerer Anlagen auf einem Grundstück sind aus gestalterischen Gründen (Integration) diese in gleicher Höhenlage, Höhe und Konstruktion auszubilden.

3.10 Einfriedungen und Standorte für Müllbehälter

Einfriedungen können aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse eine Gestaltungsvielfalt erreichen, die die räumliche Ausformung und die gestalterische Wirkung der öffentlichen Bereiche eines Baugebietes empfindlich stören können.
Deshalb sind Einfriedungen, die an öffentliche Flächen grenzen durch Laubgehölzhecken oder Maschendrahtzäune und Metallgitterzäune in Verbindung mit vorgepflanzten Laubgehölzhecken einzufrieden.
Die Ausbildung von Einfriedungen als Hecken ermöglicht nicht nur eine durchgängige gestalterische Wirkung, sondern trägt maßgeblich zur Gestaltung und Gliederung der Straßenräume und zur Verbesserung der Wohnqualität bei.

Bei Grundstücken mit Hausgruppen, deren Vorbereiche für Stellplätze genutzt werden, ist aufgrund der geringen Grundstücksbreite keine durchgängige Wirkung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erzielen. Die durchgängige gestalterische Wirkung der Laubgehölzhecken soll jedoch auch hier erzielt werden um das Gesamtbild zu sichern. Hier sind die seitlichen Parzellengrenzen einzufrieden und die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche entfallen.

Die Einfriedungen (Hecken) stellen einen wichtigen Bestandteil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar und können bei der Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Laubgehölzen (Festsetzung A 5.9) angerechnet werden.

Zu breite Unterbrechungen in den Einfriedungen und niedrige Höhen der Hecken können die gewünschte Wirkung stark reduzieren bzw. auflösen. Um eine hohe gestalterische Flexibilität hinter den Einfriedungen auf den Grundstücken zu ermöglichen soll neben den Materialien die Höhe der Einfriedungen mit mindestens 1,20m festgelegt und Unterbrechungen in den Einfriedungen durch Zufahrten und Eingänge auf insgesamt maximal 4m reduziert werden.

Tore sind ein wichtiger Bestandteil der Einfriedungen, so dass auch hier gestalterische Festsetzungen notwendig sind, um eine durchgängige gestalterische Wirkung sicherzustellen und Störungen im öffentlichen Raum zu reduzieren. Aus diesem Grund sind Tore in einer Höhe von mind. 0,90 m bis max. 1,20m mit senkrechter Stäbung auszuführen.

Müllbehälter sind im Gebäude zu integrieren oder dürfen in den Vorgartenzonen nur hinter den Einfriedungen aufgestellt werden, um sie so dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen. Durch die Festsetzung wird erreicht, dass die Vorgartenzonen nicht durch ungeregeltes Aufstellen von Müllbehältern gestört werden.

3.11 Garagen und Stellplätze

Garagen können das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums stark prägen, da sie sich aufgrund der geschlossenen, meist autarken, Baugestaltung nur schwer in das Umfeld integrieren lassen. Eine ungeregelte Verbauung der Baugebiete und starke optische Wirkung zum öffentlichen Raum durch geschlossene Garagen soll verhindert werden. Die Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen soll von mind. 3m (Garagenverordnung) auf mind. 5m erhöht werden. Die Zu- und Abfahrten können gleichzeitig für einen zweiten Stellplatz genutzt werden. Carports, als überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen, da sie weniger massiv sind und aufgrund ihrer zur Seite offenen Baugestaltung eine bessere Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewähren.

3.12 Heizungsanlagen

Um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht durch Tank- und Lagervorrichtungen für Heizungsanlagen zu beeinträchtigen, sind diese in Gebäuden zu integrieren.

3.13 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten um sicherzustellen, dass sie hinter den Einfriedungen positioniert werden und diese nicht unterbrechen.

3.14 Versickerung

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke zu beschränken und somit den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, werden Festsetzungen hinsichtlich einer wasser- und luftdurchlässigen Materialwahl der Oberflächenbeläge getroffen.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gem. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.
Für den Bebauungsplan Nr. 45 stellt der Umweltbericht die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar, bewertet die Eingriffserheblichkeit und legt die erforderlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen fest.
Das Plangebiet ist vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 45 beplant. Daher ist für die Bilanzierung des Eingriffs hier das Verhältnis der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung maßgebend. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird der ehemals geplante Fußweg und Grünrandstreifen den Baugrundstücken angegliedert. Dies stellt einen positiven Eingriff dar, da der Weg zu 100 % Versiegelung bedeutet hätte. Das südliche Endstück des Martenkamps wird ebenfalls entsiegelt. Hier entsteht ein breiterer Grünstreifen, der wiederum als positiver Eingriff gewertet werden kann.

Die vorliegende 1. Änderung stellt keinen zusätzlichen erheblich negativen Eingriff dar, da die GRZ der allgemeinen Wohngebiete nicht verändert wird, somit wird mit der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 45 der Ausgleich erreicht.

5. Flächenbilanz

Es ergibt sich für den Geltungsbereich der 1. Änderung folgende Flächenbilanz gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 :

Art der Nutzung	B-Plan Nr. 45	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45
Wohnbaufläche	37.287 m²	38.070 m²
Öffentliche Grünfläche	953 m²	606 m²
Straßenverkehrsfläche	5.804 m²	5.368 m²
Gesamt	44.044 m²	44.044 m²

6. Gesamtkosten

Wie die Flächenbilanz zeigt entstehen der Stadt Seelze durch die Bebauungsplanänderung weniger Kosten als in der ursprünglichen Planung. Die Stadt muss etwa 350 m² weniger öffentliche Grünflächen und ca. 440 m² weniger Verkehrsfläche herstellen. Im Gegenzug können knapp 800 m² Wohnbaufläche zusätzlich vermarktet werden.

Für das Änderungsverfahren entstehen lediglich Kosten für Vervielfältigungen und Veröffentlichungen.