

Stadt Seelze

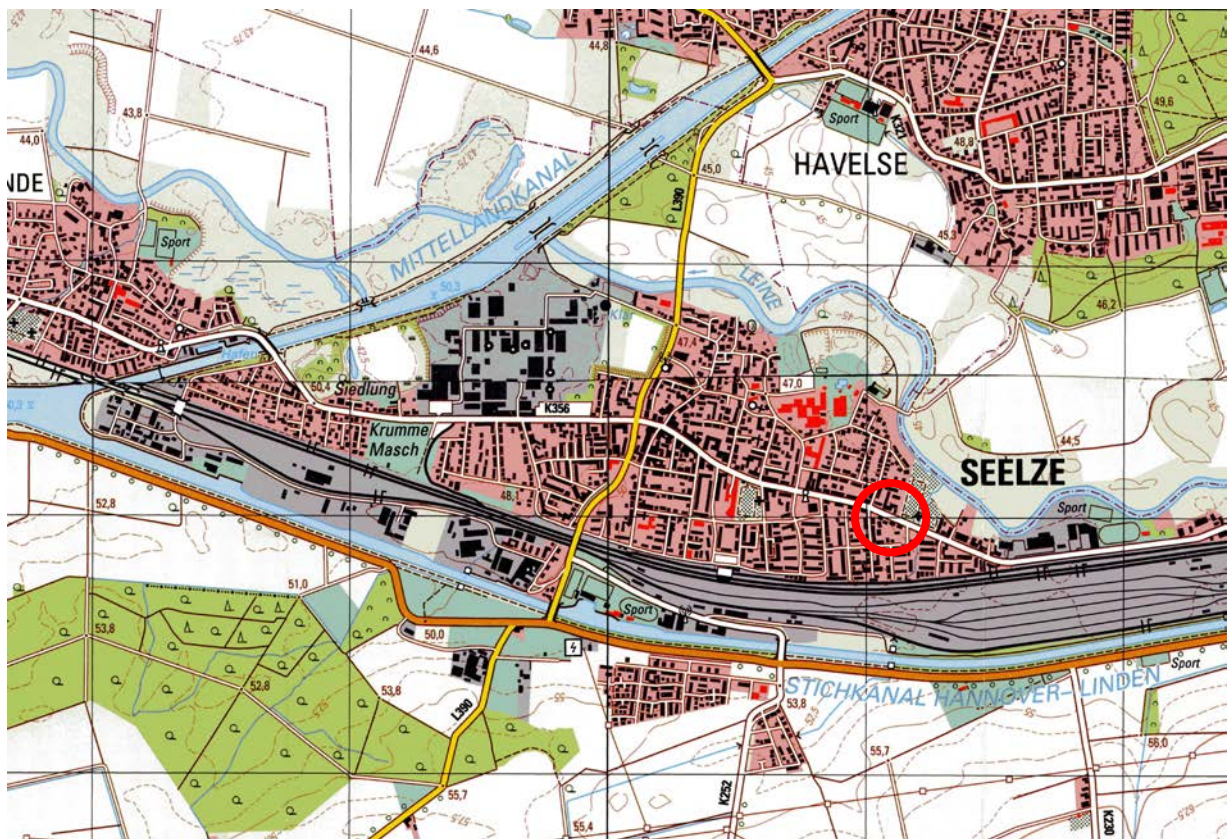
Stadtteil Seelze

Region Hannover

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung



Übersichtsplan o.M

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung des Bebauungsplans	
1. Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, städtebauliche Situation, Geltungsbereich	3
2. Anwendbarkeit des § 13 BauGB	5
3. Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Festsetzungen des Bebauungsplans	7
4.1 Art und Maß der Nutzung,	7
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3 Immissionsschutz	8
4.4 Sonstige Festsetzungen	10
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
6. Sonstige Hinweise zum Bebauungsplan	10
7. Immissionsschutz	11
8. Belange von Natur und Landschaft	14
9. Durchführung des Bebauungsplans	15
Verfahrensvermerke zur Begründung	16

1.) Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, städtebauliche Situation, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einer fußläufigen Entfernung östlich vom Kern des Stadtteils Seelze an der Hannoverschen Straße, die zugleich die Haupteinfahrungs- und Haupt-
einkaufsstraße von Seelze ist. Das Plangebiet liegt damit in zentraler und integrierter Lage. Mit der S-Bahn ist der Hauptbahnhof in Hannover vom Bahnhof Seelze in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die KFZ-Anbindung an Hannover erfolgt über die B 441 im Süden von Seelze sowie über die Hannoversche Straße/Garbsener Landstraße und die Stöckener Straße L 395 in Letter über die Klappenburgbrücke nach Norden zur B 6.



Abb.: Luftbild Quelle: Google Earth

Planungsrechtlich besteht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahr 1964:

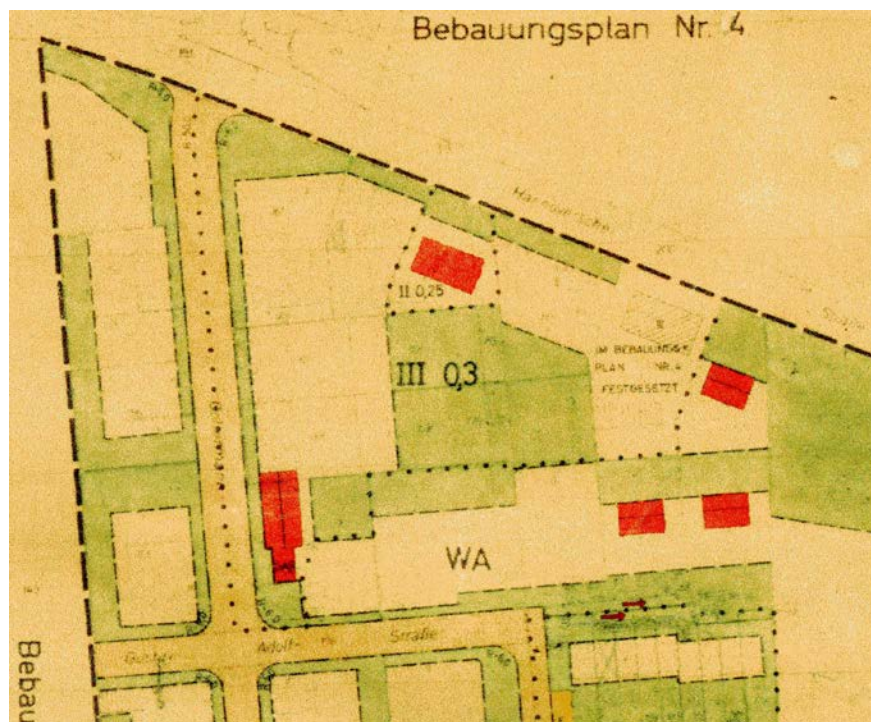


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 14

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- GRZ max. 0,3,
- maximal 3 Vollgeschosse,
- Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Verkehrsflächen.

Diese planungsrechtlichen Vorgaben entsprechen vor allem hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Baugrenze nicht der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung: Ziel ist es, entlang der Hannoverschen Straße eine raumbildende Gebäudekante mit einer Betonung der Straßenecken herzustellen. Ein bislang unbebautes Eckgrundstück an der Ecke Goltermannstraße/Hannoversche Straße soll hierzu bebaut werden. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen lassen bei dem bestehenden Grundstückszuschnitt eine städtebaulich angestrebte raumbildende Eckbebauung nicht zu.

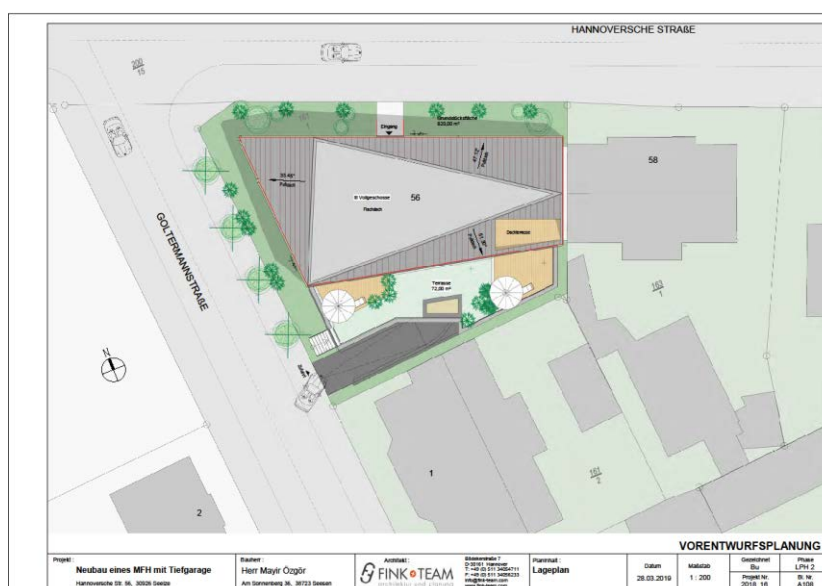


Abb.: Lageplan geplantes Bauvorhaben o.M.

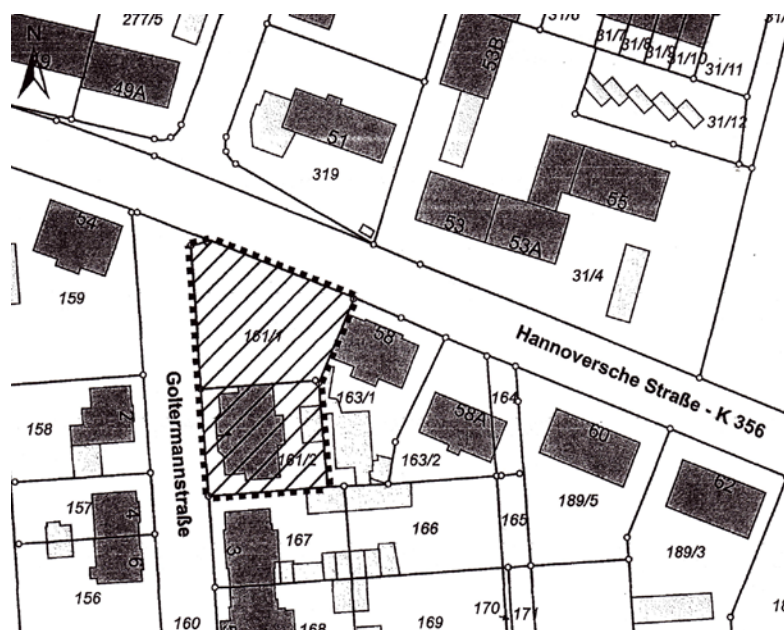


Abb.: Lageplanausschnitt mit Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung

Ziel dieses Bebauungsplans ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines städtebaulich angestrebten Eckgebäudes für Wohnzwecke zu schaffen.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Er umfasst das für eine Bebauung vorgesehene Eckgrundstück und das südlich angrenzende Grundstück, um die planungsrechtlichen Regelungen auf diesen Grundstücken anzugleichen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, der vom Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplans überlagert wird, wird mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

2.) Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren für diese Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür werden wie folgt nachgewiesen:

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer unbebauten Fläche in einem zusammenhängend bebauten Wohngebiet durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und dient damit der Innenentwicklung.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche weniger als 20.000 qm beträgt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.500 qm, sodass dieser Maximalwert nicht erreicht werden kann.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die durch diesen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben unterliegen wegen der Art der zulässigen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) keiner derartigen Verpflichtung.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Die in diesem Paragraphen genannten Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB sind damit gegeben.

3.) Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, sonstige gemeindliche Planungsvorgaben

Vereinbarkeit mit den Belangen der Raumordnung: Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen

für die Errichtung eines Wohngebäudes in einem Allgemeinen Wohngebiet in einem bestandsgeprägten Wohngebiet.

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält für das Plangebiet und die umgebende Bebauung des Stadtteils Seelze keine planungsrelevanten Darstellungen.

Eine weitere Beurteilungsgrundlage für die Belange der Raumordnung und der Landesplanung ist das gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover. Der Stadtteil Seelze ist darin als Grundzentrum mit der Funktion „Entwicklung der Wohnnutzung“ dargestellt.

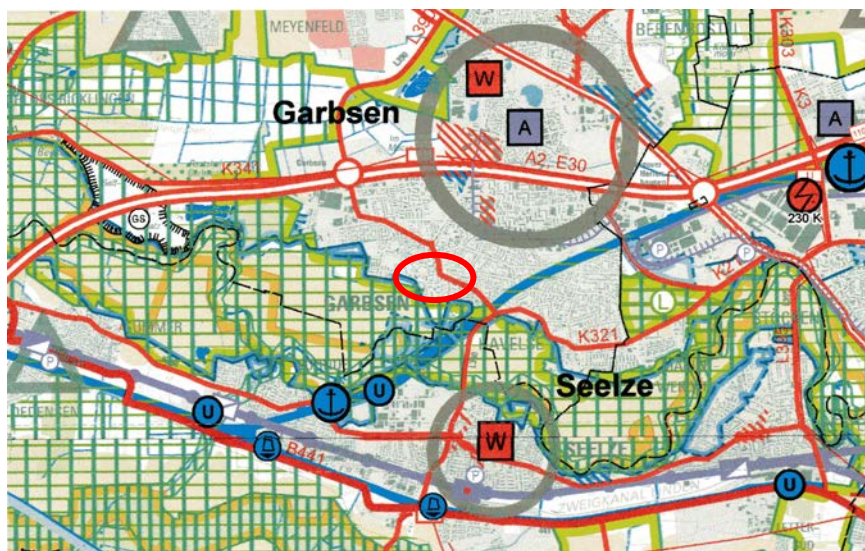


Abb.: RROP 2016 Region Hannover – Ausschnitt o.M.

Diese Bebauungsplanänderung fügt sich verträglich in bestehende Strukturen und die Ziele der Raumordnung ein, nachteilige Auswirkungen auf deren Belange erfolgen nicht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seelze ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

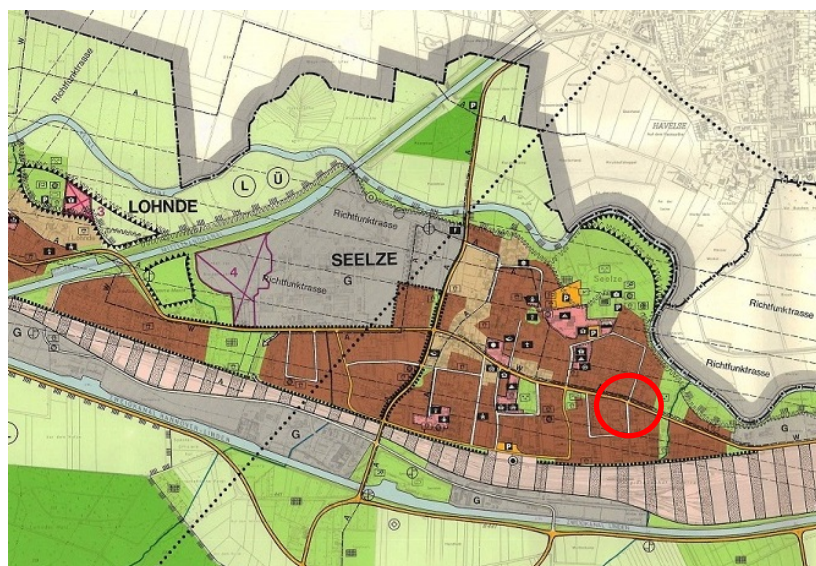


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan für die Stadt Seelze o.M.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit sichergestellt. Eine Siedlungsentwicklung erfolgt durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

Sonstige gemeindliche Planungsvorgaben bestehen für das Plangebiet nicht.

4.) Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1) Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung dieses Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der wohnungspolitisch und städtebaulich angestrebten Wohnbebauung zu schaffen, ist in dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung ist bestimmt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Diese Regelung erfolgt, um ein Überwiegen der angestrebten Wohnnutzung sicherzustellen und um zusätzliche Störungen durch Betriebsgeräusche und Verkehr dieser Nutzungen auszuschließen.

Das Maß der Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6. Der Wert überschreitet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet und entspricht dem Wert für ein Besonderes Wohngebiet bzw. einem Mischgebiet.

Gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Diese Situation liegt vor: Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung beinhaltet ein unbebautes Eckgrundstück, für das zur Bildung eines Raumabschlusses und zur Einfügung in die Umgebung eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus städtebaulich anzustreben ist. Die vorhandene Bebauung auf dem östlich anschließenden Grundstück erfordert für das Eckgrundstück an der östlichen Grenze eine Grenzbebauung, sodass hier kein Bauwisch vorgesehen werden kann, der auf die Grundflächenzahl anrechenbar wäre. Weiterhin ist für ein Mehrfamilienhaus aus wirtschaftlichen Gründen eine Mindest-Gebäudelänge und -tiefe erforderlich. Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung für diese kleinräumige Situation ist daher eine Überschreitung der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich. Wegen des gesellschaftspolitischen Ziels der Schaffung von Wohnraum wird auf die Ausweisung eines Besonderen Wohngebiets oder eines Mischgebiets verzichtet.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl ist auch zu berücksichtigen, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche kann hierfür um bis zu 50 % überschritten werden. Dies würde bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Grundflächenzahl von 0,6 ergeben. Auch dieser Wert wäre für das Eckgrundstück nicht ausreichend für das geplante Gebäude mit Tiefgarage und Zufahrt. Um die städtebaulich gewünschte Ausnutzung des Eckgrundstücks zu ermöglichen, erfolgt daher eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6.

Das Maß der Nutzung wird weiterhin bestimmt durch die Regelung, dass maximal drei Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Dieser Wert entspricht der bestehenden Bebauung in der baulichen Umgebung und der städtebaulich zu betonenden Ecksituation.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung sind nicht erforderlich zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung.

4.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist für das Allgemeine Wohngebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt, da dies der bestehenden Bebauung im Plangebiet und auf dem angrenzenden Grundstück sowie der angestrebten Bebauung entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, die zu den angrenzenden Verkehrsflächen Abstand halten. Die Baugrenzen definieren die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche. Die Größe der überbaubaren Fläche lässt Spielraum für individuelle Lösungen hinsichtlich einer zusätzlichen Bebauung.

4.3) Immissionsschutz

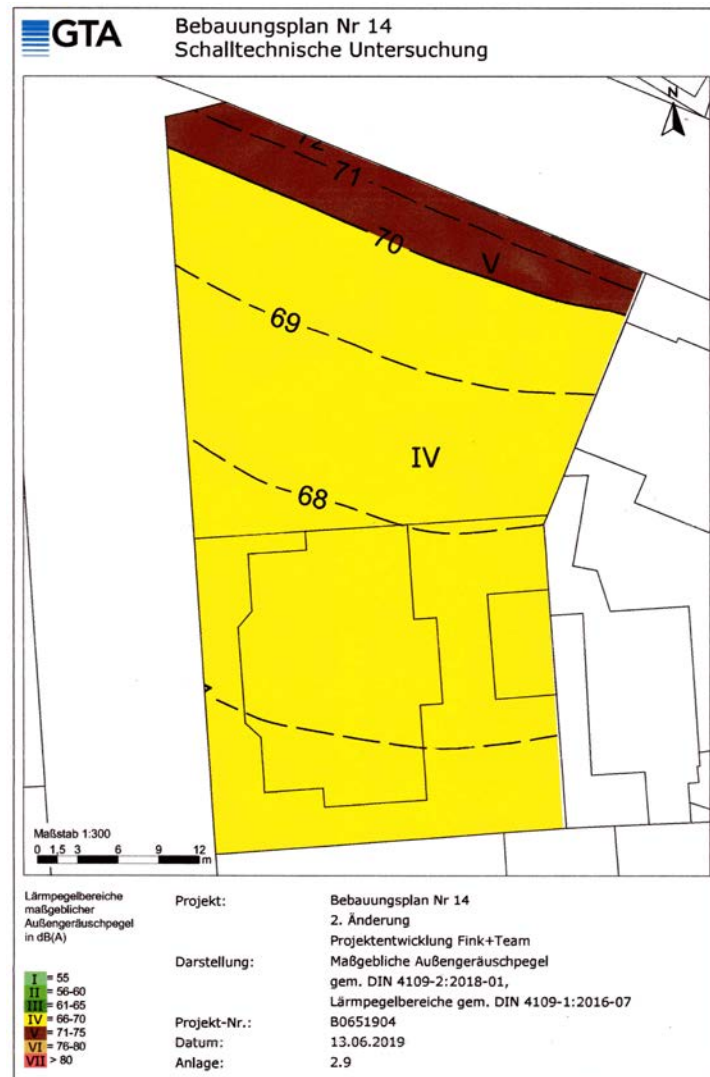
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Geräuschquellen der im Norden unmittelbar angrenzenden Hannoverschen Straße sowie der im Süden in ca. 270 m Entfernung verlaufenden Bahnstrecken.

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen der genannten Geräuschquellen auf dieses Bebauungsplanverfahren wurde von der GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH eine Schalltechnische Untersuchung (Entwurf Stand 13.06.2019) erarbeitet, in der die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm und Bahn ermittelt und aufgrund des gültigen Regelwerks schalltechnisch beurteilt werden. Hierbei war zu beachten, dass das Plangebiet wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Schallemissionen im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind und gibt hierfür Formulierungsempfehlungen.

Die Empfehlungen für Schallschutzmaßnahmen sind als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, um in Einzelgenehmigungsverfahren eine Übereinstimmung der Vorhaben mit den Schallschutzanforderungen und damit gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Der Bebauungsplan enthält die folgenden Festsetzungen (kurziv):

- 3.1 *Im Plangebiet gelten die folgenden in der schalltechnischen Untersuchung der GTA ermittelten Lärmpegelbereiche IV bzw. straßenbegleitend V gemäß DIN 4 109-2:2018.*



- 3.2) Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Hannoverschen Straße und der Bahnstrecken sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der der Hannoverschen Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauliche Maßnahmen wie Loggien mit einer schallabsorbierenden Unterdecke mit einem Schallabsorptionsgrad von mindestens 0,9 und einer massiven Brüstung vorgesehen werden.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden können, sind vorzugsweise auf der der Hannoverschen Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Für Aufenthaltsräume sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 aus der zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantragsverfahrens bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden.

Eine Zusammenfassung der Inhalte der Schalltechnischen Untersuchung erfolgt in Kapitel 7.) dieser Begründung.

4.4) Sonstige Festsetzungen

In der Planzeichnung ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzt. Er umfasst das für eine Neubebauung vorgesehene Eckgrundstück sowie das unmittelbar südlich anschließende Grundstück, um für diese Grundstücke die gleiche planungsrechtliche Ausgangslage zu schaffen.

5.) Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an den Stadtkern der Stadt Seelze und an dessen Haupteerschließungsstraße. Mit der S-Bahn ist der Hauptbahnhof in Hannover vom Bahnhof Seelze in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die KFZ-Anbindung an Hannover erfolgt über die B 441 im Süden von Seelze sowie über die Hannoversche Straße/Garbsener Landstraße und die Stöckener Straße L 395 in Letter über die Klappenburgbrücke nach Norden zur B 6.

Die KFZ- und ÖPNV- Erschließung ist damit sichergestellt.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen in der Hannoverschen Straße, die technische Ver- und Entsorgung ist damit sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz, sie ist mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaftsbetrieb der Region Hannover.

Auswirkungen auf die Kindergarten- und Schulraumversorgung der Gemeinde ergeben sich durch diesen Bebauungsplan nicht, da sich nur in sehr geringem Umfang Neubaumöglichkeiten ergeben.

Die Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist damit sichergestellt.

6.) Sonstige Hinweise zum Bebauungsplan

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 – BauNVO) maßgeblich.

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans werden diejenigen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 14, Stadtteil Seelze, der Stadt Seelze die von dem Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Bebauungsplans überlagert werden, außer Kraft gesetzt.

Baudenkmale: Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

Bodenfunde: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Seelze und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

Altlasten: Im Plangebiet besteht eine altlastenverdächtige Fläche mit der Altstandortnummer 253.014.5.100.0133. Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Plangebiet zu beteiligen.

Sonstige Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Region Hannover mitzuteilen.

Ein **Kampfmittelverdacht** besteht im Plangebiet nicht. Entsprechende Erkundungen sind im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens vorzusehen.

Immissionsschutz: Die in den Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zum Schallschutz genannten DIN-Vorschriften können bei der Verwaltung der Stadt Seelze, Abt. für Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz, eingesehen werden.

Die vorgenannten Hinweise sind zur umfassenden Beurteilung eines Einzelvorhabens in der Planfassung enthalten.

7.) Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der Hannoverschen Straße sowie der im Süden in ca. 270 m Entfernung verlaufenden Bahnstrecken mit Rangierbahnhof.

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen der genannten Geräuschquellen auf dieses Bebauungsplanverfahren wurde von der GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH Hannover eine Schalltechnische Untersuchung (Entwurf Stand 13.06.2019) erarbeitet, in der die Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm und die Bahnanlagen ermittelt und aufgrund des gültigen Regelwerks schalltechnisch beurteilt werden. Das Plangebiet

wird in dieser Bebauungsplanänderung weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die maßgeblichen Außengeräuschpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01 bei freier Schallausbreitung sind in der Anlage 2.9 der Schalltechnischen Untersuchung angegeben, zusätzlich sind die Lärmpegelbereiche klassifiziert.

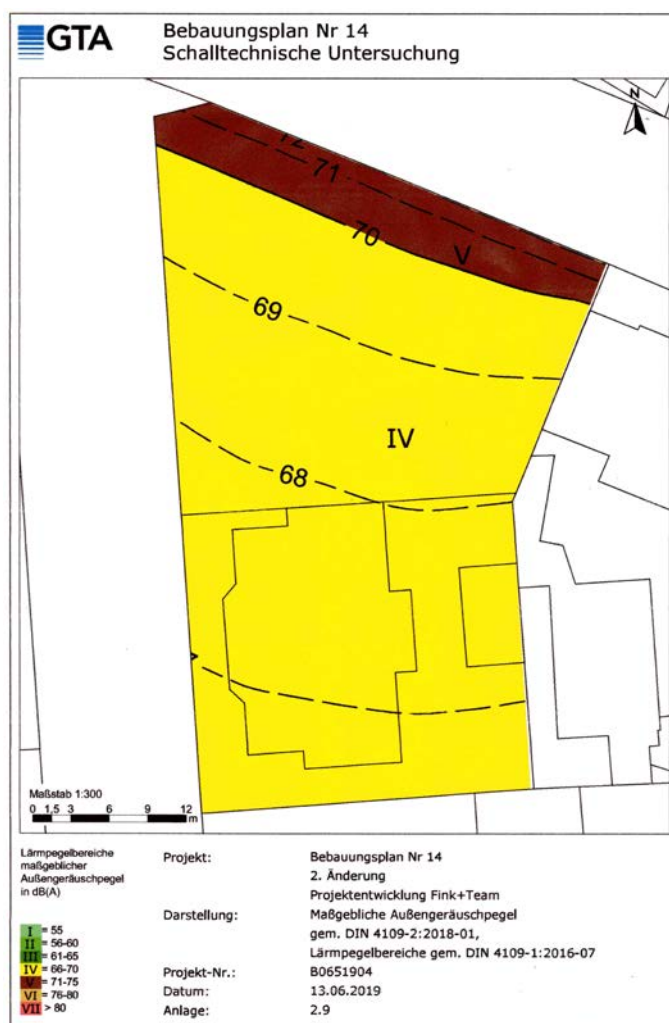


Abb.: Maßgebliche Außengeräuschpegel, Lärmpegelbereiche

Für einzelne Lärmarten bzw. Wohnbereiche führt die Schalltechnische Untersuchung aus:

Verkehrslärm:

- Es ist festzustellen, dass bezüglich des Verkehrslärms der heranzuziehende maßgebliche Orientierungswert des Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) **am Tage** überschritten wird. Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von bis zu 68 dB(A) im Nahbereich der Hannoverschen Straße bis zu 13 dB betragen. Der in der ständigen Rechtsprechung zur Markierung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr verwendete Wert von 70 dB(A) wird nicht überschritten. Am Tage stellt die Hannoversche Straße die dominante Geräuschquelle dar.

- **Nachts** wird der Orientierungswert von 45 dB(A), zusätzlich bedingt durch die Geräuschimmissionen der Bahnstrecke, im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A) im Nahbereich der Hannoverschen Straße bis zu rd. 14 dB betragen. Der zur Markierung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr verwendete Wert von 60 dB(A) nachts wird nicht überschritten.
- Zur Vermeidung ist die Einhaltung von Schutzabständen zu den Verkehrslärmquellen bzw. deren Verringerung z.B. durch **aktive Schallschutzmaßnahmen** (Lärmschutzwand, -wall) wegen der Örtlichkeit und der Entfernung zur Schallquelle nicht möglich.
- Für die **Außenwohnbereiche** gilt: Ab 58 bzw. 60 dB im Allgemeinen Wohngebiet wären Außenwohnbereiche zwingend auf der dem Schalleinfall abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch lokale Maßnahmen zu schützen. Denkbar wären hierzu Loggien mit massiven Brüstungen, die ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/qm besitzen und fugenlos an angrenzende Bauteile angeschlossen werden. Zusätzlich sollte die Unterdecke der Loggia schallabsorbierend verkleidet werden. Es lassen sich Pegelminderungen von 2 bis 4 dB erreichen, sodass derart gestaltete Außenwohnbereiche unter voller Anwendung des Abwägungsspielraums bis zur 64 dB(A) Tag-Isophone angeordnet werden können.
- **Verbleibende Überschreitungen von Orientierungswerten nachts; Schutz von Aufenthaltsräumen – Passive Schallschutzmaßnahmen:** Auf Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 nachts kann auch durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Dabei wird durch die Festlegung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden auf einen ausreichenden Schutz von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern abgestellt.
Bei einer geschlossenen Bebauung und der Anordnung der Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite kann von einer Einhaltung des Orientierungswerts an der lärmabgewandten Seite nur am Tage ausgegangen werden, sodass für nachts ein baulicher Schallschutz erforderlich ist.
Hierfür sind für Aufenthaltsräume die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 aus der zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantragsverfahrens bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden textlichen Festsetzungen. Die Nachweise zum Schallschutz erfolgen im Schallschutznachweis des Baugenehmigungsverfahrens.

Ausnahmen von Festsetzungen zum erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt wird, dass durch anderweitige bauliche Maßnahmen am Gebäude (Abschirmung, Gebäudeform) eine Einhaltung des jeweiligen Orientierungswerts oder eine Reduzierung des maßgeblichen Außengeräuschpegels in dem betreffenden Fassadenabschnitt des Gebäudes erreicht wird. Abschirmungen durch andere Gebäude dürfen dabei nicht berücksichtigt werden.
- **Raumbelüftung:** Hinsichtlich der Raumbelüftung wird ausgeführt: Soll im Falle der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 der Schallimmissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, so wird auf einen ausreichenden Schutz der Aufenthaltsräume im Inneren von Gebäuden abgestellt. Dieser ist ggf. schon bei geschlossenen Fenstern ohne

die Umsetzung besonderer schalltechnischer Anforderungen an die Außenbauteile gegeben. Allerdings muss dann eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume sichergestellt sein. Am Tag kann davon ausgegangen werden, dass eine kurzzeitige Stoßlüftung dem allgemeinen Nutzerverhalten entspricht. Nachts muss die Möglichkeit einer dauerhaften Lüftung gegeben sein. Hierzu können, um einen ausreichenden Schallschutz nachts bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung des erforderlichen Luftwechsels zu gewährleisten, als passive Schallschutzmaßnahmen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorgesehen werden. Unabhängig vom maßgeblichen Orientierungswert sollte somit bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts die erforderliche Belüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Dies ist im gesamten Plangebiet der Fall; eine Erleichterung für lärmabgewandte Fassaden ergibt sich im vorliegenden Fall nicht.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt damit zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Schallemissionen im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind und gibt hierfür Formulierungsempfehlungen, die in die Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans übernommen wurden.

8.) Belange von Natur und Landschaft

In einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Weiterhin gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 20.000 qm) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eingriffe im Plangebiet waren bereits vor der planerischen Entscheidung dieser Bebauungsplanänderung auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist daher ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege sind jedoch als Abwägungsmaterial im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen.

Bei diesem Planverfahren ist hinsichtlich des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nur von geringen Beeinträchtigungen auszugehen: Es handelt sich bei diesem Planverfahren um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, dessen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche der Zulässigkeit einer konkreten Eckbebauung nicht entsprechen. Durch diesen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung für diesen Bereich ein derartiges Vorhaben zulässig wird.

Die Änderung des zulässigen Maßes der Nutzung führt dabei zu geringen Eingriffen in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild. Die Heraufsetzung der zulässigen Grundflächenzahl führt zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens mit Verlusten der Bodenfunktion und des Grundwassereintrags. Diese sind jedoch wegen der geringen Plangebietsgröße minimal. Weiterhin müssen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans eine vorhandene Hecke entlang der Hannoverschen Straße, eine große

Kiefer und ein bereits absterbender Birnbaum entfernt werden. Die Gehölze sind zum Teil standortfremd (Kiefer) und wegen der Größe für das Ortsbild störend oder ohne Bedeutung. Ein weiterer Baum ist bereits abgestorben. Ebenso ist der bestehende Scherrasen von geringer Bedeutung für Flora und Fauna. Wie dargestellt, ist ein Ersatz für diese Eingriffe nicht erforderlich.

Im Rahmen des Planverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG relevant und zu beachten. Es ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und ob ggf. die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten solcher Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden.

Die Singvogelpopulation im Plangebiet wird durch eine Bebauung im Plangebiet nicht gefährdet, da in der unmittelbaren räumlichen Umgebung ausreichend Ersatzraum zur Verfügung steht.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben..

Die Belange von Natur und Landschaft werden damit durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Die Festsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen wird nicht erforderlich.

9.) Durchführung des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplans sind nicht vorgesehen. Ein Grunderwerb für öffentliche Anlagen ist nicht erforderlich.

Grundsätze für soziale Maßnahmen: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten keine nachteiligen Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände auf, sodass Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nicht erforderlich sind.

Kosten für die Gemeinde: Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplans keine Kosten für den Grunderwerb, die Freilegung und den Ausbau von öffentlichen Anlagen.

Verfahrensvermerke zur Begründung

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von

ar g e p l a n Hannover

Stadtplaner und Architekten

Dipl.-Ing. Dieter Frenzel

Göbelstraße 25

30 163 Hannover

Tel. 0511/31 10 61

info@argeplan-stadtplaner.de

Hannover, den 31.01.2020

gez. D. Frenzel

.....

Planverfasser

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung vom 28.11.2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.12.2019 hat die Entwurfsbegründung zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans vom 12.12.2019 bis zum 20.01.2020 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Bebauungsplanunterlagen waren in dieser Zeit auch auf der Internetseite der Stadt Seelze einsehbar.

Diese Entwurfsbegründung wurde vom Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung vom 26.03.2020 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Seelze, den 22.05.2020

i.V. gez. Klingenberg

(Siegel)

Bürgermeister