

Trennblatt Begründung – 180-1997



Vorhaben Bebauungsplan Seelze Nr. 15A, 1. Änderung	eingegeben am: 08.03.2010
Stadt	
Gemarkung Seelze	



Bauleitplanung der Stadt Seelze

Begründung
§ 9 (8) BauGB

Bebaungsplan-Nr. 15 A, 1. Änderung
Stadtteil Seelze

Fassung vom 10. 11.1993

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Grundlage und Zweck der Bebauungsaufstellung/Feststellung des dringenden Wohnbedarfes	1
1.1 Geltungsbereich	1
2.0 Städtebauliche Ziele	2
3.0 Bestand	2
4.0 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt	2
5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
5.2 Öffentliche Verkehrsflächen	4
5.3 Grünflächen / Spielplatznachweis	4
5.3.1 Spielplatznachweis	4
6.0 Emissionsschutz	5
6.1 Altlasten	6
7.0 Versorgung und Entsorgung	6
7.1 Strom, Gas, Wasser	6
7.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
7.3 Löschwasserversorgung	6
7.4 Müllbeseitigung	6
8.0 Flächenbilanz	6
9.0 Durchführung des Bebauungsplanes	7
9.1 Bauordnende Maßnahmen	7
9.2 Kosten	7
10.0 Beschluß- und Auslegungsdaten	7

1.0 Grundlage und Zweck der Bebauungsplanänderung/Feststellung des dringenden Wohnbedarfes Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 10.06.1993 den Änderungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A, ST Seelze gefaßt. Ziel der Änderung ist es, Geschloßwohnungsbau zu ermöglichen.

Die Stadt Seelze liegt im Ballungsraum der Landeshauptstadt Hannover. Der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung dieser Region bedingt einen ständigen Zustrom an Bevölkerung. Wanderungsvorgänge innerhalb der Region führen zu einer erhöhten Wohnraumnachfrage in den an die Landeshauptstadt Hannover angrenzenden Landkreisgemeinden.

Die 1993 vorgelegte Studie des Kommunalverbandes Großraum Hannover "Einwohnerentwicklung von 1992 bis 2010 für den Großraum, die Landeshauptstadt und den Landkreis Hannover" ermittelt unter Zugrundelegung zurückhaltender Rahmenbedingungen für das Gebiet der Stadt Seelze einen Wohnungsbedarf von 5463 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2010. Dies entspricht bei einer Ausgangszahl von 14.011 Wohnungen (Stand 1. Jan. 1993) einer Steigerung um 39 %. Der prognostizierte Bedarfszuwachs liegt dabei deutlich über dem der LH Hannover (12%), des Landkreises Hannover (20,6%) und des Großraumes Hannover (16%). Mitverantwortlich für diese Differenz ist u.a. die besonders günstige Lage und Anbindung des Stadtgebietes an das Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrum Hannover. Die Stadt Seelze hat aufgrund der vielen unterschiedlichen Entwicklungen, die das Stadtgebiet beeinflussen, nur noch wenige Bereiche, die einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden könne, ohne daß hierdurch besondere Probleme hinsichtlich vorhandener Immissionen, Eingriffen in großräumige Landschafts- und Naturräume oder der verkehrlichen Anbindung entstehen.

In den größeren städtisch geprägten Stadtteilen Letter, Lohnde und Seelze stehen keine Siedlungserweiterungsflächen zur Verfügung. In den dörflich geprägten Stadtteilen Almhorst, Döteberg, Harenberg, Kirchwehren und Lathwehren ist eine die Charakteristik erhaltende Entwicklung notwendig mit der Konsequenz einer restriktiven Wohnbaulandausweisung.

Im Stadtteil Gümmer ist die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 weitestgehendst abgeschlossen, der zu einer Verdoppelung der Zahl der ortsansässigen Bevölkerung geführt hat. Die westlich des Bebauungsplanes Nr. 6 anschließenden Flächenreserven können nicht kurzfristig dem Wohnbaumarkt zugeführt werden, weil das Sozialgefüge nicht zerstört werden darf.

Gleiches gilt für den Stadtteil Velber, in dem derzeit der Bebauungsplan Nr. 10 mit rd. 50 Wohnungseinheiten realisiert wird.

In diesem Umfeld steht der Bebauungsplan Nr. 15 a, 1. Änderung für den Stadtteil Seelze. Besondere Standortgunst kommt ihm darüber hinaus durch den in geringer Entfernung liegenden Haltepunkt des Nahschnellverkehrs zu.

Der Bebauungsplan wird der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung mit bis zu 48 Wohnungseinheiten dienen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes behält im wesentlichen die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 a bei, ermöglicht aber eine höhere bauliche Ausnutzung, um mit den knappen Flächen sparsam und schonend umzugehen.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Seelze nördlich der Eisenbahnstrecke. Im Osten grenzt die bestehende Bebauung an der Bahnhofstraße und die L 390 das Gebiet ab. Westlich schließt sich die Bebauung entlang des Ahornweges und das Wohngebiet Weizenkamp an. Auf der nördlichen Seite wird der Planbereich durch das verdichtete Wohngebiet im Zuge der Ulmenstraße abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 A, 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: Westgrenzen der Flurstücke 402/2, 402/5, 410/3 und 411/3. Erstgenannte verlängert nach Süden bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des Plangebietes. Letztgenannte geradlinig nach Norden verlängert bis zur Nordgrenze des Flurstückes 445/6.

Im Norden: Vom Schnittpunkt mit der Ostgrenze in westliche Richtung entlang der Nordgrenze des Flurstücks 445/6 bis 29 m westlich der südöstlichen Ecke des Flurstückes 417/4. Von hier aus nach Südwesten bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 469/6.

Im Westen: Westgrenze des Flurstückes 404 bis 9 m südlich des nordöstlichen Grenzpunktes des Flurstückes 478/2.

Im Süden: Von hier geradlinig in östlicher Richtung bis auf die Südgrenze des Flurstückes 403/2. 15 m in östliche Richtung entlang dieser Grenze. Von hier parallel zur Südgrenze des Flurstückes 403/3 in einer Entfernung von 8 m in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der geradlinig nach Süden verlängerten westlichen Grenze des Flurstückes 402/2.

2.0 Städtebauliche Ziele

Im Änderungsbereich sollen Wohnungen entstehen, wie im FNP dargestellt und auch im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt, die einerseits von der günstigen Lage zu den bestehenden Infrastrukturanlagen in Seelze profitieren, andererseits nach den heutigen Standards des Wohnungsbaues mit seinen Ansprüchen an gesundes Wohnen errichtet werden. Die Schaffung einer größeren Zahl von Wohnungen unter den oben angesprochenen Rahmenbedingungen ist durch den modernen Geschosswohnungsbau möglich. Aus diesem Grunde sollen die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Seine Lage in geringer Entfernung zum Bahnhof Seelze, der eine optimale Anbindung an den ÖPNV sicherstellt, wird darüber hinaus in Zukunft an Gewicht gewinnen. Eine vertretbare höhere Ausnutzung der verfügbaren Bauflächen in der bestehenden Ortslage ist deshalb geboten.

3.0 Bestand

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind nur in einem geringen Umfang realisiert worden. So ist im Planbereich bisher nur ein Wohngebäude am Wendehammer des Birkenweges errichtet worden.

Darüber hinaus wurde im öffentlichen Bereich der Ahornweg ausgebaut. Die Erschließungsstraße Eibenweg, die die Wohnbauflächen für die Nutzung erschließt, wird gegenwärtig erstmalig endgültig hergestellt.

4.0 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Seelze ist am 25.11.1981 von der Bezirksregierung Hannover nach § 6 (1) BauGB genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 (6) BauGB am 01.12.1981 wirksam geworden.

Der FNP stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Dieser Darstellung folgte bereits der bisherige Bebauungsplan mit seiner Festsetzung Allgemeines Wohngebiet. In der vorliegenden Änderung bleibt diese Festsetzung erhalten.

5.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das durch das Maß der baulichen Nutzung differenziert wird. Die Regelungen sollen den Bau mehrgeschossiger Gebäude im nördlichen, westlichen und südlichen Plangebiet ermöglichen.

Dabei werden vorhandene Strukturen aufgenommen und fortgeführt.

WA 1:

Nördlich der Ulmenstraße prägt 3-geschossige Bebauung das Straßenbild. Südlich der Straße steht im Plangebiet ebenfalls ein 3-geschossiges Gebäude. An diesen Baukörper angelehnt soll, die bestehende Straßenfront aufnehmend, entlang der Ulmenstraße ebenfalls 3-geschossige Bebauung entstehen, die im Bereich des Ahornweges entlang der Straße nach Süden fortgesetzt wird.

Für den südlich an die Ulmenstraße angrenzenden Bereich werden deshalb drei Geschosse als Höchstmaß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 sind dabei mit ihren Höchstwerten gewählt worden, um bei den recht geringen Grundflächen die 3-geschossige Bauweise zu ermöglichen. Darüber hinaus wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um die bauliche Anbindung des neuen an den bestehenden Baukörper, der mit einer Brandmauer auf der Grundstücksgrenze endet, herzustellen. Dadurch wird die gegenüberliegende geschlossene Bauflucht auch auf der südlichen Straßenseite aufgenommen.

WA 2:

Für das WA 2 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dadurch wird das Maß der Bebauung zum inneren Bereich des Bebauungsplangebiets hin reduziert. Die Ausnutzungsziffern werden analog zum WA 1 an der oberen Grenze des rechtlich Möglichen gewählt. Abweichend wird jedoch die offene Bauweise festgesetzt, da eine Fortführung des Baukörpers in das westlich angrenzende WA 3-Gebiet nicht vorgesehen ist. Die Festsetzung korrespondiert mit derjenigen südlich des Eibenweges.

Die Abgrenzung des WA 1 gegen das WA 2 erfolgt nicht auf der bestehenden Grundstücksgrenze, sondern 5 m weiter südlich.

Es ist wünschenswert, die 3-geschossige Bebauung im WA 1 entlang der Ulmenstraße in den Beginn des Eibenweges hinein fortzuführen, um mit der gegenüberliegenden Bebauung die Straßeneinmündung städtebaulich zu fassen. Mit dem WA 2 erfolgt der Übergang in den Bereich mit reduzierter Bebauung. Die Realisierung dieses Plankonzeptes ist eng an die Vereinigung der Grundstücke im WA 1 und WA 2 entlang des Eibenweges gebunden. Nur die Eliminierung der bestehenden Bebauung im WA 2, einem älteren 1-geschossigen Gebäude, ermöglicht die Umsetzung. Da dies aber nicht erzwungen werden kann, muß auf eine zwingende Festsetzung von 3-geschossiger Bauweise verzichtet werden.

WA 3:

In diesem Bereich werden die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 A beibehalten. Die Grundflächenzahl wird lediglich geringfügig erhöht, um eine höhere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

WA 4:

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird für den nördlichen Bereich zwischen Ahornweg und Eibenweg eine maximal 3-geschossige geschlossene Wohnbebauung festgesetzt. Sie führt die gleichartige Bebauung entlang der Ulmenstraße nach Süden fort. Der Straßenraum des Ahornweges ist in diesem Bereich sehr großzügig bemessen. Dadurch hält die neue Bebauung den notwendigen Abstand zur gegenüberliegenden 1 1/2-geschossigen Bebauung. Die Festsetzung der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung ist dadurch möglich.

WA 5:

Zum Bahnkörper hin wird die Höhe der Bebauung reduziert. Mit maximal zwei Vollgeschossen korrespondiert sie mit entsprechenden Baukörpern im östlich angrenzenden Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 15 A. Zudem wird die Zahl der Wohnungen im stärker belasteten Bereich entlang der Bahnanlage verringert. Wie im angrenzenden WA 4 wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird geregelt, daß auf einem kleinen Teilbereich der WA 5 - Fläche, wie im direkt angrenzenden WA 4 - Gebiet 3-geschossige Bebauung möglich wird. Dies eröffnet zusätzlich weitere Möglichkeiten der Ausbildung von, wie auch städtebauliche gewünscht, vielgestaltig gegliederten Baukörpern, die hier - in Verbindung mit dem WA 4 - Gebiet - in offener Bauweise, d. h., auch in einer Länge von mehr als 50 m, entstehen können.

In allen WA-Gebieten werden die überbaubaren Flächen großzügig, d.h. in der Regel nur mit dem Mindestabstand von 3 m, ausgewiesen, um die Anordnung der Gebäude möglichst frei gestaltbar zu halten. Lediglich im südlichen Bereich entlang des Ahornweges wird ein größerer Abstand festgesetzt, da hier das Gelände deutlich tiefer als der Straßenraum liegt und so ein größerer Abstand zur Böschung entsteht, die entsprechend bepflanzt einen Sichtschutz für die tiefergelegenen Wohnungen bilden kann, ohne die Wohnungen zu verschatten.

5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Bauflächen, die nicht direkt an der Ulmenstraße liegen, wird durch den Eibenweg gesichert. Eine Änderung gegenüber der bisherigen Ausweisung erfolgt nicht. Sie wird entsprechend ihrer Lage und Bedeutung, sie nimmt nur den Anliegerverkehr aus dem angrenzenden Gebiet auf, verkehrsberuhigt ausgebaut.

Entlang des Ahornweges wird ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Im südlichen Bereich schränkt die vorhandene und ebenfalls festgesetzte Böschung den Zugang zum Straßenraum ein. Das Verbot soll den Anliegerverkehr über die verkehrstechnisch sichere Einmündung Ahornweg/Ulmenstraße leiten und gefahrenträchtige Grundstücksausfahrten im Kurvenbereich des Ahornweges vermeiden.

Die Stadt beabsichtigt, den Eibenweg verkehrsberuhigt auszubauen, um die Verkehrsfläche allen Anliegern zur Verfügung zu stellen. Niedrige Fahrzeuggeschwindigkeiten führen darüber hinaus auch zu geringeren Lärmbelastungen, die sich weniger störend auf die Anwohner auswirken.

Mit der 1. Änderung wird auch auf das bisherige Zu- und Ausfahrtverbot am Wendehammer des Eibenweges verzichtet. Dadurch wird die Nutzung der außerhalb des Planbereiches liegenden Grundstücksfläche erleichtert.

Mit Schreiben vom 16.07.1993 weist das Eit-Werk der Stadtwerke Hannover darauf hin, daß in der Verkehrsfläche Ahornweg ein FM-Kabel liegt, das den südwestlichen Planbereich berührt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; er ist aber nicht planungsrelevant.

5.3 Grünflächen / Spielplatznachweis

Im Planbereich sind keine öffentlichen Grünflächen enthalten. Auch im bisherigen Plan waren derartige Flächen nicht festgesetzt. Eine Neuausweisung fällt allein schon wegen der geringen Größe des Plangebietes aus.

Mit Schreiben vom 02.11.1993 fordert der BUND-Landesverb. Niedersachsen Ersatzmaßnahmen für erhaltenswerte Bäume. Außerdem wird angeregt, eine Pflanzfläche für eine Busch- oder Baumreihe entlang des Ahornweges vorzusehen.

Es ist davon auszugehen, daß die Wohngebäude auf den privaten Grundstücksflächen eingegrünt werden. Für die auf dem Flurstück 408/1 stehende Lärche ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, für die Auflagen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erteilen sind. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung würde zur Unbebaubarkeit des Grundstückes führen.

Im Seitenraum der Straßen Ahornweg/Kantstraße ist eine Bepflanzung mit Straßenbäumen (Ahorn)) bereits realisiert. Von einer Festsetzung eines Pflanzstreifens für Büsche oder Hecken zur weiteren Abschirmung der Wohnbauflächen wurde abgesehen, weil sie der Übersicht und Verkehrsführung im Kurvenbereich aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser innerörtlichen Umgehungsstraße hinderlich sind.

5.3.1 Spielplatznachweis

In einem bestehenden Wohngebiet ist die nachträgliche Ausweisung eines Kinderspielplatzes, der durch eine Verdichtung der Bebauung rechnerisch notwendig wird, nur schwer möglich. Im allgemeinen stehen entsprechende Freiflächen, die sich wegen ihrer Lage und ihrer Größe dazu eignen, nicht mehr zur Verfügung.

Durch die Änderungen der Festsetzungen ergibt sich im Plangebiet folgender Spielplatzbedarf:

GFZ	Fläche m ²	resultierende Geschoßfläche m ²	erforderliche Nettospielfläche m ²	erforderliche Bruttospielfläche m ²
WA 1 1,2	1281	1537,2		
WA 2 0,8	460	368,0		
WA 3 0,6	308	184,8		
WA 4 1,2	1987	2384,4		
WA 5 0,8	2311	1848,8		
		= 6323,2	126,46	189,69

Für den bisherigen Bebauungsplan errechnet sich für das Änderungsgebiet eine erforderliche Bruttospielfläche von 117,53 m². Damit besteht ein Mehrbedarf von 72,16 m² Spielplatzfläche.

Die Berechnungen ergeben ein Spielflächenangebot von 2.085 qm für den Spielbereich, dem auch der B-Plan 15 A zugehörig ist. Der entsprechende Spielplatz liegt im B-Plan Nr. 9 a ST Seelze. Dieser Fläche stand ein Bedarf von 2.215 qm gegenüber. Die Differenz von 130 qm erhöht sich um den hinzugekommenen Bedarf aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 A auf rd. 200 qm.

Auch diese Differenz ist noch vertretbar, da westlich des Nachweisgebietes südlich der Gemeindestraße Weizenkamp weitere Spielmöglichkeiten bestehen, deren Einzugsbereich das Nachweisgebiet teilweise mit abdeckt - insbesondere das Plangebiet des vorliegenden B-Planes - und den rechnerischen Fehlbestand ausgleicht. Der Spielplatz im Plangebiet des B-Planes 9 a und die Spielmöglichkeiten am Weizenkamp bieten 5.200 qm Fläche an. Dem steht für das Gebiet (Bahngelände, L 390, Liebigstraße, Wunstorfer Straße) ein Bedarf von 4.155 qm (Berechnung ohne die 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 A ST Seelze) gegenüber. Durch die Differenz ist auch der Fehlbetrag im vorliegenden B-Plan abgedeckt.

6.0 Emissionsschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die südlich verlaufende Trasse der Bundesbahn an. Weiter östlich verläuft die L 390. Deren Lärmemissionen treten gegenüber denen der Bahn zurück. Die Verkehrsuntersuchung Seelze (1988) stellt eine Verkehrsbelastung von 7272 KFZ/Tag auf der L 390 nördlich der Kantstraße fest. Berücksichtigt man eine Erhöhung der Fahrten auf 8000 KFZ/Tag, läßt sich überschlägig - Eingruppierung als Landesstraße, LKW- Anteil tags 20 %, nachts 10 %, Gußasphalt, 5 % Steigung, horizontale Entfernung = 100 m, Geschwindigkeit = 50 km/h - eine Lärmbelästigung an der Ostgrenze des Plangebietes von tagsüber 56,8 dB und nachts 46,8 dB ermitteln.

In diese Berechnung geht nur die einfache Entfernung von der Straße, nicht jedoch die Lärmabschattung durch die vorhandene Bebauung ein.

Die aus der DIN 18005 bekannten schalltechnischen Orientierungswerte von tags 55 dB sowie nachts 45 dB werden nur geringfügig überschritten, zumal die Werte durch die Lärmabschattung und noch größere Abstände für die entstehende Bebauung noch niedriger ausfallen werden.

Anders stellt sich die Beeinträchtigung durch die Lärmemissionen der Bundesbahn dar.

Ein aktiver Lärmschutz entsteht vordergründig durch den Bau einer Lärmschutzwand im Zuge des Ausbaues des Nahverkehrs Wunstorf - Hannover - Lehrte. Dieser wirkt sich allerdings hinsichtlich der Lärmdämmung nur im geringen Maße gegenüber den übrigen Gleisen der Bundesbahntrasse aus. Zu diesem Ergebnis, unter anderen, kommt das Schalltechnische Gutachten zur Bebauungsplan-Änderung des Planes Nr. 15 A der Stadt Seelze (Bonk-Maire-Hoppmann 1993).

Das Gutachten ermittelt für die Schienenstrecke einen Emissionspegel von tagsüber $L_{m,E,t} = 73,56$ dB(A), nachts $L_{m,E,n} = 74,21$ dB(A).

Orientiert man sich an den Werten der DIN 18005, so werden die dort wiedergegebenen Anhaltswerte (s.o.) erheblich überschritten. Nur passive Schallschutzmaßnahmen können daher die Ansprüche an gesundes Wohnen sicherstellen.

"Die größte Immissionsbelastung liegt an der parallel zur Bundesbahn (korrigiert durch Verfasser) verlaufenden Gebäudefassade vor. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen muß das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteiles bei 45 dB(A) liegen. Je nach Fenstergröße folgt daraus, daß Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß von etwa 40 dB haben müssen. Für die querverlaufende Fassadenseite reduziert sich die Immissionsbelastung um eine Schallschutzklasse und damit werden die Anforderungen um 5 dB geringer. Für die rückwärtigen Bereiche ergeben sich keine besonderen Anforderungen." (Schalltechnisches Gutachten B-Plan 15 A, 1. Änderung, 1993)

Ausgehend von diesen Feststellungen werden im Bebauungsplan für die unterschiedlich exponierten Gebäudeseiten Schalldämmmaße für die Außenbauteile festgesetzt.

Folge der Verdichtung ist auch verstärkter Anliegerverkehr im Plangebiet. Wie zu den Verkehrsflächen bereits ausgeführt, muß dieser Anliegerverkehr über den Eibenweg - Ulmenstraße abgewickelt werden. Im o.g. Gutachten sind dazu Beispielrechnungen enthalten, die von 50 oberirdischen Einstellplätzen ausgehen. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß "an den Fassaden der neuen Wohnbebauung und bei der vorhandenen Wohnbebauung die Immissionsbelastung in der Nachtzeit bis etwa 40 dB (A) reicht. Es wurde schon darauf hingewiesen, daß für derartige Situationen schematisch anzuwendende Richtwerte nicht existieren.

Eine Immissionsbelastung in dieser Größe ist z.B. bei gewerblichen Geräuschen bei einer Bewertung nach T.A.Lärm zumutbar. Die Verkehrslärmschutzverordnung hat für den Neubau von Verkehrswegen in der Nachtzeit einen Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) definiert. Selbst bei Berücksichtigung einer Streubreite von 3 bis 5 dB für besondere Situationen werden die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz immer noch deutlich unterschritten." Aus dem Gesagten resultiert, daß keine einschränkenden Festsetzungen getroffen werden müssen.

6.1 Altlasten

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfordern würden, sind nicht bekannt. Es liegen auch keine verdachtsbegründende Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen vor.

7.0 Versorgung und Entsorgung

Das Plangebiet ist in die bestehende Stadtstruktur Seelze eingebettet. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Seelze. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

7.1 Strom, Gas, Wasser

Versorgungsträger mit elektrischer Energie im Plangebiet ist die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-Aktiengesellschaft. Zur sicheren Stromversorgung der Wohnbauflächen ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes notwendig. Aus diesem Grunde wird im nordwestlichen Plangebiet eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, die die Ulmenstraße mit dem Eibenweg verbindet. Die Breite der Fläche beträgt einen Meter.

Die Gas- und Wasserversorgung stellen die Stadtwerke Hannover AG sicher.

7.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung erfolgt wie im übrigen Stadtgebiet getrennt für Schmutz- und Regenwasser. Entsprechende Leitungen sind vorhanden oder werden beim Ausbau des Eibenweges erstellt.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die Trinkwasserleitungen sichergestellt.

7.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover mbH. Sämtliche Grundstücke sind über die öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar.

8.0 Flächenbilanz

Nr.	Fläche	Größe
1	WA 1	0,13 ha
2	WA 2	0,05 ha
3	WA 3	0,03 ha
4	WA 4	0,20 ha
5	WA 5	0,23 ha
6	öffentliche Verkehrsfläche	0,39 ha
Gesamt		1,03 ha

9.0 Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 Bauordnende Maßnahmen

Die Stadt Seelze beabsichtigt, Grundstücke, die sich in ihrem Eigentum befinden, zu veräußern, um eine Bebauung, für die der Bebauungsplan den Rahmen setzt, zu ermöglichen. Sollten weitere Grundstücksänderungen notwendig sein, so sind diese auf privatrechtlichem Wege zu regeln.

9.2 Kosten

Der größte Teil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits vorhanden. Lediglich der Eibenweg ist erstmalig endgültig auszubauen. Überschlägig ermitteln sich die Kosten zu:

	100 % der ca.-Kosten DM	umzulegende Kosten DM	Stadtanteil DM
1. endg. Herstellung der Straßen	195.500,-	175.950,-	19.550,-
2. Straßenbeleuchtung	5.000,-	4.500,-	500,-
3. Straßenbegleitgrün	10.000,-	9.000,-	1.000,-
4. Regenwasserkanalisation			
- Straßenentw.	14.750,-	13.275,-	1.475,-
36.000,-			
- Grundstücksentw.	21.250,-		
5. Schmutzwasserkanalisation	74.550,-	140.000,- geschätzte Einnahmen nach der Beitragssatzung	

Die Kosten der Stadt sind gedeckt.

10.0 Beschluß- und Auslegungsdaten

- Der Verwaltungsausschuß der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 10.06.1993 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 A beschlossen. Der Beschluß wurde am 07.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung wurde am 07.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht und im Zeitraum vom 12.07.1993 bis einschl. 09.08.1993 durchgeführt.
- Die Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.07.1993 beteiligt.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 2 (3) BauGB-Maßnahmengesetz erfolgte vom 22.10. bis einschl. 05.11.1993.
- Der Satzungsbeschluß wurde vom Rat in seiner Sitzung am 16.12.1993 gefaßt.

STADT SEELZE

Niebuhr
Bürgermeister

Köhne
Stadtdirektor