Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

Trennblatt Begründung – 209-1997

Vorhaben **Bebauungsplan Seelze Nr. 35**	eingegeben am: **08.03.2010**
Stadt	
Gemarkung **Seelze**	

Anlage zur Beschlußvorlage Nr. 512 E

BAULEITPLANUNG

DER

STADT SEELZE

LANDKREIS HANNOVER

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) Satz 1 BBauG)

zum Bebauungsplan

Nr. 35

für den Stadtteil Seelze

in der Fassung vom 15.08.1984

☐ Urschrift

☒ Abschrift

INHALTSANGABE

		Seite
1.	Erforderlichkeit des Bebauungsplanes und Entwicklungsgebot	1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
3.	Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse	1 - 3
3.1	Geltungsbereich	1 - 2
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
3.3	Einfügung in die Bauleitplanung, die überörtliche Planung und Raumordnung	2 - 3
4.	Lage des Planbereiches	3
4.1	Art der Nutzung	4
4.2	Räumliche Gegebenheiten	4
4.3	Maßnahmen der Landschaftspflege	4
5.	Infrastruktur	5
5.1	Verkehr	5 - 6
5.2	Innere Erschließung	6
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
5.4	Ver- und Entsorgung	6 - 7
5.5	Gemeinschaftseinrichtungen	7
6.	Bauliche Nutzung	7
6.1	Nutzungsart	7 - 8
6.2	Gartengrößen und Bebauungsmöglichkeiten	8 - 9
6.3	Gemeinschaftsfläche	9
6.4	Nutzungsbeschränkungen	9 - 10
7.	Hinweis allgemeiner Art	10
8.	Flächenbilanz	10
9.	Durchführung des Bebauungsplanes	11
9.1	Bodenordnende Maßnahmen	11
9.2	Realisierung	11
10.	Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten und deren Finanzierung	11
11.	Beschluß und Auslegungsdaten	12

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seelze stellt im ST Seelze zwischen dem Zweigkanal im Norden, der B 441 (Neutrassierung) im Süden und Westen und ostwärts der Kanalbrücke/ Zweigkanal (L 390) eine Grünfläche mit der Symbolisierung "Dauerkleingärten" dar.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden bereits einige Flurstücke kleingärtnerisch genutzt. Zur städtebaulichen Ordnung der weiteren kleingärtnerischen Nutzung auch der zur Zeit noch nicht in gleicher Weise genutzten Fläche hat der Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 12.12.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ne. 35 für den Stadtteil Seelze beschlossen, der planungsrechtlich die Grundlage zur Realisierung kleingärtnerischer Nutzungen schaffen soll.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- Städtebauliche Ordnung der bereits vorhandenen und weiteren kleingärtnerischen Nutzung
- Festsetzung einer Gemeinschaftsfläche mit der Möglichkeit zur Bebauung mit Gemeinschaftseinrichtungen
- Festsetzung einer geordneten Zu- und Abfahrt einschließlich der Festsetzung von Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr
- Ermöglichung kleingärtnerischer Nutzung auf im Eigentum des Kleingärtners befindlichen Flächen

3. Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Nordgrenzen der Flurstücke 25, 26, 31, 32, 38, 39 und 41/Südgrenze des Flurstückes 98/1/Südgrenze des Zweigkanales Hannover-Linden des Mittellandkanales.

Im Westen: Westgrenze des Flurstückes 25/Ostgrenzen der Flurstücke 24 und 128 (128 = Ostgrenze der Bundesstraße 441).

Im Süden: Südgrenzen der Flurstückes 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39 und 41/Nordgrenze des Flurstückes 128 (Nordgrenze der Bundesstraße 441).

Im Osten: Ostgrenze des Flurstückes 41/Westgrenze des Flurstückes 42.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 3 der Gemarkung Seelze.

Die östlich anschließenden Flurstücke werden ebenfalls kleingärtnerisch genutzt, jedoch haben die Eigentümer nicht die Absicht, diese Nutzung langfristig fortzuführen. Unter anderem hat das Wasser- und Schiffahrtsamt Braunschweig einer Ausweisung dieses Bereiches als Kleingartengelände nicht zugestimmt und gebeten, ihn von der Planung auszunehmen. Durch die Planabgrenzung wird dem geäußerten öffentlichen Belang entsprochen. Aus diesem Grunde endet der Planbereich an der östlichen Grenze des Flurstückes 41.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich liegen keine Planvorgänger vor. Der Planbereich ist als Außenbereich anzusehen. Fragen überörtlicher Planung und Raumordnung werden von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

3.3 Einfügung in die Bauleitplanung, die überörtliche Planung und Raumordnung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Seelze entwickelt, der für den Planbereich eine Grünfläche mit

der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" darstellt.

Die im Bebauungsplan teilweise getroffene Festsetzung "Private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kleingärtnerische Nutzung" ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Der südwestliche Planbereich wird von der im Flächennutzungsplan der Stadt Seelze dargestellten Neutrassierung der B 441 angeschnitten. Die dargestellte Trassierung hat im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan eine unterschiedliche Beurteilung erfahren. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist nicht abzusehen, wann und ob überhaupt die B 441 neu trassiert wird. Das Straßenbauamt Hannover hat der im Bebauungsplan übernommenen vorhandenen Linienführung der B 441 zugestimmt, so daß dem öffentlichen Belang der Sicherung von Flächen für den überörtlichen Verkehr Rechnung getragen wird.

Der Zweckverband Großraum Hannover hat sich hierzu ebenfalls geäußert und aus seiner Sicht erklärt, daß eine Neutrassierung der B 441 nicht erkennbar ist.

Das Amt für Agrarstruktur hat ebenfalls auf eine mögliche Neutrassierung der B 441 hingewiesen und zu bedenken gegeben, daß durch die Festsetzung der bisherigen Linienführung der vorhandenen B 441 Zwangspunkte entstehen könnten, die bei einer Neutrassierung ein Ausweichen in landwirtschaftliche Fläche erforderlich machen können. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Linienführung der Neutrassierung der B 441 würde im gleichen Umfang Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen erforderlich machen, so daß Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht nachteilig berührt würden.

4. Lage des Planbereiches

Der Planbereich liegt zwischen der Bundesstraße 441 und dem Zweigkanal Hanover Linden des Mittellandkanales westlich der Überführung der Landesstraße 390 über den Zweigkanal.

4.1 Art der Nutzung

Teilflächen des Planbereiches werden derzeit bereits kleingärtnerisch genutzt; die übrigen Flächen dienen noch der landwirtschaftlichen Nutzung.

4.2 Räumliche Gegebenheiten

Auf den bereits als Kleingärten genutzten Flächen ist ein diesen Anlagen entsprechender Bewuchs vorhanden. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keine naturräumlichen Besonderheiten auf. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden daher im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

4.3 Maßnahmen der Landschaftspflege

Der Landkreis Hannover hatte im Beteiligungsverfahren angeregt, das gesamte Kleingartengelände mit einem mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen aus heimischen Laubgehölzen zu umgeben und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Der Anregung wurde bedingt entsprochen, obwohl davon auszugehen ist, daß die einzelnen Kleingärtner von sich aus eine kleingartentypische Eingrünung und Bepflanzung vornehmen. Im Bebauungsplan wird eine 3 m breite Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der B 441 festgesetzt, die lediglich im Bereich der notwendigen Erschließungs- und Zuwegungsflächen unterbrochen wird.
Der Anregung nach Anlage eines Zaunes wurde nicht entsprochen. Hier soll den Kleingärtnern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Parzellen in eigener Regie einzufrieden bzw. gestälterisch abzugrenzen.

In dem öffentlichen Auslegungsverfahren hat der Landkreis Hannover mitgeteilt, daß er weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen hat.

5. Infrastruktur

Durch entsprechende Festsetzungen schafft der Bebauungsplan die bauleitplanerische Voraussetzung für die Anlage von Erschließungswegen, von Stellplätzen, von Ein- und Ausfahrten und von Gemeinschaftseinrichtungen.

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 441. Über diese sind die Ein- und Ausfahrten zu erreichen. Für den Kraftfahrzeugverkehr werden die Zufahrtsmöglichkeiten auf eine Zu- und Abfahrt, die unmittelbar an die Stellplätze anschließt, beschränkt. Diese ist als Verkehrsfläche im Bebauungsplan besonders festgesetzt, so daß den diesbezüglichen Anregungen des Straßenbauamtes Hannover entsprochen worden ist.

Die einzelnen Gärten sind mit dem Kraftfahrzeug nicht zu erreichen, es sei denn, daß diese unmittelbar an den Stellplätzen liegen.
Die zur Pflege und Unterhaltung des im Planbereich befindlichen Grabens sowie der Kanalböschung eingesetzten Kraftfahrzeuge können gesonderte Zufahrten im östlichen, südlichen und nordwestlichen Teil des Planbereiches nutzen, die jedoch für den öffentlichen Verkehr gesperrt bleiben.
Bei Notfalleinsätzen können Rettungsfahrzeuge diese Zufahrten benutzen, die durch technische Vorrichtungen abgesperrt und somit im Regelfalle nur den Fußgängern vorbehalten bleiben.

Die Pkw-Einstellplätze sind unmittelbar entlang der B 441 angeordnet, da hierdurch die geringste Lärmbeeinträchtigung des Kleingartengeländes erreicht wird und die Störfaktoren Bundesstraße/Stellplätze mit ihren Immissionen sich gegenseitig überlagern.

Im letzten öffentlichen Auslegungsverfahren hat das Straßenbauamt Hannover mitgeteilt, daß es dem Bebauungsplan zustimmt, weil seine Belange in bezug auf die B 441 aus straßenbaulicher

und verkehrstechnischer Sicht gewahrt wurden.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über 3 m bis 5 m breite Verkehrsflächen. Diese sind so angelegt, daß eine vielgestaltige Aufteilung der Fläche in einzelne Gärten möglich ist. Die Grabendurchlässe werden von der Stadt Seelze unterhalten.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Belange des ÖPNV werden durch die Planaufstellung nicht berührt. Der Planbereich liegt etwa 10 Gehminuten vom Ortskern des Stadtteiles Seelze entfernt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Versorgung sämtlicher Gärten mit Wasser und Elektrizität ist nicht beabsichtigt. Es sollen zentrale Versorgungspunkte angelegt werden, von wo aus die Versorgung mit elektrischer Energie und Brauchwasser im Bedarfsfalle vorgenommen werden kann. Die Wasserzapfstellen sind an Bohrbrunnen angeschlossen. Sie sind nicht für die Entnahme von Trinkwasser vorgesehen. Bei einer Bebauung der Gemeinschaftsfläche mit z.B. gemeinschaftlichen Sanitäreinrichtungen ist die dazugehörige Zapfstelle mit entsprechender Filteranlage auszurüsten.

Auf eine Eigenversorgung eines Vereinsheimes sowie der Kleingärten mit Trinkwasser mittels eigener Brunnenanlagen sollte verzichtet werden, weil wegen der ca. 3,5 km östlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Abfalldeponie an der B 441 Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können.

Da die Lauben nach ihrer Beschaffenheit, Ausstattung und Einrichtung nicht zum Dauerbewohnen geeignet sein dürfen, werden Entsorgungsfragen nicht berührt. Jedoch wird bei dem evtl. Bau von gemeinschaftlichen Sanitäreinrichtungen oder eines Gemeinschaftshauses eine Klärung der anfallenden Abwässer auf dem Grundstück erforderlich. Die technischen Details hierfür sind im Zuge der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren abzuklären.

5.5 Gemeinschaftseinrichtungen

Im Bebauungsplan ist eine überbaubare Fläche für die Anlage gemeinschaftlicher Einrichtungen als Gemeinschaftsfläche festgesetzt. Hier ist z.B. die Anlage von Spielflächen, eines Vereinsheimes, zentraler Sanitäreinrichtungen, von Brauchwasserzapfstellen und ähnlichem möglich. Da der Kreis der späteren Nutzer noch nicht feststeht, ist eine frühzeitige Festlegung auf eine spezielle Nutzungsart nicht sinnvoll. Dieses bleibt der gemeinschaftlichen Initiative der späteren Nutzer überlassen. Jedoch ist die Überbaubarkeit der Gemeinschaftsfläche auf 300 Quadratmeter überbaubarer Fläche eingeschränkt, so daß eine unverhältnismäßig umfangreiche Bautätigkeit ausgeschlossen wird.

6. Bauliche Nutzung

Eine bauliche Nutzung im Planbereich ist nur begrenzt möglich. Die zugelassene Nutzung orientiert sich an den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes.

6.1 Nutzungsart

Das Baurechtsamt des Landkreises Hanover hat im Rahmen seiner Beratungsfunktion zu der bauleitplanungsrechtlichen Situation des Bebauungsplanes Stellung genommen. Hierbei wurde insbesondere auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 02.09.1983 verwiesen, das die Bildung von Eigentümergärten in Bebauungsplanbereichen mit der Festsetzung "Dauerkleingärten" untersagt. Dieses

Urteil war bei der seinerzeitigen Planbearbeitung noch nicht bekannt und steht im Widerspruch zu der Zielsetzung des Bebauungsplanes, kleingärtnerische Nutzungen auf im Eigentum des Kleingärtners befindlichen Flächen zu ermöglichen. Diese Zielsetzung wurde vom Landkreis Hannover anerkannt, und es wurde zur Durchsetzung der Planungsziele eine Differenzierung der Zweckbestimmung der privaten Grünflächen empfohlen.

Demnach werden im Bebauungsplan die Flächen der Eigentümer, die kein Interesse an der Übereignung an die einzelnen Kleingärtner haben, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Die Flächen der Eigentümer, die Interesse an der Übereignung gezeigt haben, werden als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kleingärtnerische Nutzung" festgesetzt.

6.2 Gartengrößen und Bebauungsmöglichkeiten

Übernommen von den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes wird innerhalb der als private Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Kleingärtnerische Nutzung" festgesetzten Flächen die Größe eines Kleingartens auf maximal 400 Quadratmeter festgesetzt. Mit der weiteren Festsetzung der Größe eines Kleingartens, auf minimal 300 m² soll erreicht werden, daß nach dem Bau einer Laube und der Herstellung von Wegen noch eine ausreichende Fläche zur kleingärtnerischen Nutzung zur Verfügung steht. Ebenfalls in Anlehnung an die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes und geringfügig das Höchstmaß von 25 m² nach der Nds. Bauordnung unterschreitend, darf hier die Laubengröße einschließlich überdachtem Freisitz 24 m² Grundfläche nicht überschreiten.

Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzten Fläche wird wegen der auf ihr überwiegend bereits ausgeübten "wilden" Kleingartennutzung unterschiedlicher Größenordnung der Gärten auf eine Minimierung der Gartengrößen verzichtet, um nicht in unvertretbarer Weise in seit Jahren bestehende Gegebenheiten einzugreifen.

Die Festsetzung der maximalen Größe eines Gartens und der maximalen Größe von Lauben ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, weil es sich hier um Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt und das Bundeskleingartengesetz die maximalen Gartengrößen (400 m²) und die maximalen Gartenlaubengrößen (24 m²) bereits bestimmt.

Der Anregung des Landkreises Hannover im Beteiligungsverfahren, örtliche Bauvorschriften über Gestaltung zu erlassen, wurde nicht entsprochen. Die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes hinsichtlich der baulichen Entwicklung, die im Bebauungsplan übernommen sind, reichen zur Beurteilung der Bauvorhaben aus. Jedoch wird seitens des Planungsträgers davon ausgegangen, daß sich die Kleingärtner im Rahmen ihres zukünftigen Vereinslebens eine eigene Satzung geben, die auch gestalterische Aussagen trifft.

Wie bereits unter 4.3 erwähnt, hat der Landkreis Hannover in den öffentlichen Auslegungsverfahren mitgeteilt, daß er weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen hat.

6.3 Gemeinschaftsfläche

Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinschaftsfläche darf eine bauliche Anlage mit maximal 300 Quadratmetern Grundfläche errichtet werden. Hier ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.
Die Festsetzung der überbaubaren Fläche sowie der maximalen Grundfläche erübrigt eine Festsetzung der Bauweise.

6.4 Nutzungsbeschränkungen

Entlang der B 441 sind die straßenrechtlichen Bestimmungen einzuhalten, insbesondere hinsichtlich der Bauverbots- und Baufreihaltezonen. Die Bebauungsmöglichkeiten werden hierdurch eingeschränkt,

so daß dem Straßenbauamt Hannover im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben ist.

7. Hinweis allgemeiner Art

Die Abfallbeseitigungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH hat darum gebeten, daß dort, wo eine Abfallentsorgung mittels Großbehälter erforderlich wird (z.B. im Bereich des Vereinshauses) die Bordsteinkanten an den öffentlichen Verkehrsflächen abgesenkt werden sollten, damit eine ordnungsgemäße Abfallabfuhr sichergestellt werden kann.

Der Hinweis ist planungsrechtlich nicht relevant und kann darum im Bebauungsplan auch nicht berücksichtigt werden.

Es wird allerdings selbstverständlich bei der Realisierung beachtet.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca.	5,94 ha
Davon sind	
- Gemeinschaftsfläche	0,10 ha
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ca.	0,48 ha
- Stellplatzfläche ca.	0,22 ha
	0,80 ha
Die Nettofläche für Kleingärten beträgt somit rd.	5,14 ha

Davon entfallen ca. 1,84 ha auf private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten ..." und 3,3 ha auf private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Kleingärtnerische Nutzung".

9. Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Parzellierung der Flächen als Gärten mit einer maximalen Größe von 400 Quadratmetern. Es wird davon ausgegangen, daß die bodenordnenden Maßnahmen auf privatrechtlicher Grundlage durchführbar sind. Soweit das nicht möglich sein sollte, kann zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden.
Grunderwerb ist durch die Stadt Seelze nicht zu tätigen, da sämtliche Erschließungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum der Grundstückseigentümer verbleiben und von ihnen getragen werden sollen. Dies trifft auch zu für die Gemeinschaftsflächen sowie die Stellplätze und die Verkehrsflächen (Zu- und Abfahrt zwischen der B 441 und den Stellplätzen).

9.2 Realisierung

Mit der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll frühestmöglich begonnen werden.

10. Der Stadt voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

Weil sämtliche Erschließungsmaßnahmen von der Gemeinschaft der Grundstückseigentümer zu tragen sind und die Erschließungsflächen Gemeinschaftseigentum werden und bleiben, entstehen der Stadt Seelze durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, abgesehen von den Verwaltungskosten, keine weiteren Kosten. Eine Finanzierung von Kosten ist daher nicht erforderlich.

11. Beschluß- und Auslegungsdaten

- 1. Öffentliches Auslegungsverfahren

  Beschluß des Rates der Stadt am 17.5.1984 (Entwurfsfassung vom 16.04.1984),

  Ortsübliche Bekanntmachung am 23.05.1984,

  Auslegungszeitraum vom 04.06.1984 bis einschließlich 05.07.1984,

  Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am 21.05.1984.

- Letztes (2.) öffentliches Auslegungsverfahren

  Beschluß des Rates der Stadt am 13.09.1984 (Entwurfsfassung vom 15.08.1984),

  Ortsübliche Bekanntmachung am 19.09.1984,

  Auslegungszeitraum vom 01.10.1984 bis einschließlich zum 02.11.1984,

  Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am 25.09.1984.

- Satzungs- und Begründungsbeschlüsse:

  Der Satzungsbeschluß nach § 10 BBauG und der Begründungsbeschluß nach § 9 (8) BBauG wurden am 11.12.1984 gefaßt.

Seelze, den

STADT SEELZE

Bürgermeister L. S. Stadtdirektor