

Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

## Trennblatt Begründung – 235-1997



Vorhaben <b>Bebauungsplan Velber Nr. 8</b>	eingetragen am: <b>08.03.2010</b>
Stadt	
Gemarkung <b>Velber</b>	

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Seelze  
- ST. Velber - Landkreis Hannover

---

1. Grundlage

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den ST. Velber hat der Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 24.7.1978 gefaßt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen und sonstigen Nutzung sind dem Entwurf des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Seelze angepaßt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm stuft die Stadt Seelze als Standort zur Erfüllung der besonderen Entwicklungsaufgabe "Wohnen" ein, wobei dem ST. Velber die Bedeutung als Standort für ländliche Wohnsiedlung zukommt.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß 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 weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Städtebauliches Konzept

Ergänzend zu dem im Nordwesten an das Bebauungsplan-gebiet Nr. 8 angrenzenden rechtsgültigen und baulich bereits abgeschlossenen Bebauungsplan Nr. 1

sollen in ortsabrundender Weise Wohnbauflächen erschlossen werden, die für den Raum Seelze in größerem Umfange den Fehlbedarf an Familienwohneinheiten abdecken. Im Rahmen dieser baulichen Maßnahmen wird die Schaffung einer größeren Spielplatzanlage erforderlich, die im Sinne des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ebenfalls die Wohnbebauung des gesamten südöstlichen Ortsbereiches von Velber abdecken soll.

Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft hin ist die Schaffung einer größeren Sportanlage mit einer Mehrzweckhalle, eines Fest- und Bolzplatzes, 2 Großfeldplätzen sowie mehreren Kleinfeld- und Tennisplätzen beabsichtigt. Mit dieser Maßnahme sollen dem Bürger im ST. Velber eine breit gefächerte Palette sportlicher Betätigungsmöglichkeiten geboten werden.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 8 für die an das vorhandene Reine Wohngebiet sowie zur freien Landschaft hin orientierten Wohnbauflächen Reines Wohngebiet (WR) fest, während die im Einflußbereich der Sportplatzanlage gelegenen Wohnbauflächen die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erhalten.

Die Anordnung der Hausgruppenzeilen und Einzelhäuser sowie die Festlegung der Geschossigkeiten ist in der Weise erfolgt, daß die benachbarten bereits bebauten Grundstücke nicht nachteilig beeinflusst werden. Für die Randbebauung ist generell eine 1-geschossige Bauweise festgeschrieben. Eine Ausnahme hiervon wird für die Mehrzweckhalle gemacht, da diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sportplatzanlage gesehen werden muß und aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur eine II-Geschossigkeit haben kann.

Mit der Festsetzung der Bauweise können dem Bauinteressenten wahlweise Einzel-, Doppel-, Reihen- und Gartenhofhäuser angeboten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen sind für die jeweiligen Bauweisen angemessen festgesetzt, damit individuelle und wirtschaftliche Bauformen verwirklicht wer-

den können.

In den Gebieten, in denen nur Hausgruppen und die abweichende Bauweise (Gartenhofhäuser) zugelassen sind, werden die Garagen auf Gemeinschaftsanlagen angeordnet.

Der Grundstücksstreifen mit den Festsetzungen WA I O 0,3 wird den südlich der Straße "Im Bruchfeld" gelegenen Grundstücken zugeordnet. Diese Maßnahme stellt eine Übernahme der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 getroffenen Festsetzungen dar.

Im mittleren Komplex der Gartenhofhausbebauung stehen im südöstlichsten Teil 2 Bäume, die in hohem Maße die Landschaft prägen. Diese Bäume sollen erhalten bleiben und bei der künftigen Bauplanung berücksichtigt werden.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Die Wohnbauflächen werden vorwiegend über vorhandene Stichstraßen, die unmittelbar an das Bebauungsplangebiet herangeführt sind, an das öffentliche Erschließungsnetz angebunden. Eine Ausnahme bildet die südlichst gelegene Wohnbebauung, die über eine von der Haupteerschließungsstraße "Am Wehrgraben" ausgehende direkte Zufahrtsstraße zum Sportplatzgelände erschlossen wird. Die inneren Erschließungsstraßen sind aus Gründen der Verkehrsberuhigung mit starken Versätzen versehen.

Für den ruhenden Verkehr sind insbesondere auch für den Sportplatzbereich und die Mehrzweckhalle in ausreichendem Umfang öffentliche Parkplätze angeordnet.

Die im Osten entlang der Geltungsbereichsgrenze verlaufende und im südlichen Bereich nach Westen abknickende Verkehrsfläche dient ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr und stellt eine Ergänzung des Wanderwegenetzes dar.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die Ver- und Entsorgungsleitungen, bestehend aus Trinkwasser, Elt, Gas bzw. aus Schmutz- und Regenwasser, angeschlossen.

Für die Sicherung der elektrischen Energieversorgung sind zwei Standorte für Transformatorenstationen festgesetzt.

#### 4.4 Grünflächen

Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind öffentliche Grünflächen für die Schaffung einer größeren Sportplatzanlage, die zur Wohnbebauung und zur freien Landschaft hin durch einen Pflanzstreifen abgeschirmt werden, festgesetzt. Zusätzlich wird im nordwestlichen Bereich zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ein Lärmschutzwall angeordnet.

Ergänzend zu den Sportflächen soll die im Südwesten gelegene Wiese als private Grünfläche erhalten bleiben.

#### Spielplätze

Die im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes angeordnete öffentliche Spielplatzfläche erhält wesentlich größere Dimensionen, als sie für die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnbebauung erforderlich wären. Ein auf den Bebauungsplan Nr. 8 bezogener Nachweis im Sinne der Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erübrigt sich daher, zumal sich südlich der Mehrzweckhalle ein Bolzplatz befindet, der ebenfalls den Jugendlichen zur Verfügung steht.

#### 4.5 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan ist die zur Zeit gültige sowie die künftige Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 25 aufgenommen.

Für die Gasfernleitung der Ruhrgas und die 110 kV-Freileitung der Preußischen Elektrizitäts-Aktiengesellschaft sind die geforderten Schutzstreifen festgesetzt.

Ein Gewässer III. Ordnung, dessen Räumung durch begleitende öffentliche Wegeflächen sichergestellt ist, findet im Bebauungsplan ebenfalls Berücksichtigung.

5. Städtebauliche Werte

5.1	Plangebiet insgesamt		133.200 qm	
5.2	Anteil der verschiedenen Flächen in		qm	%
a)	<u>Reines Wohngebiet (WR)</u>			
	I-gesch. GFZ = 0,4	-	7.000	
	I-gesch. GFZ = 0,6	-	7.950	
	max. II-gesch. GFZ = 0,6	-	2.900	
	max. II-gesch. GFZ = 0,7	-	<u>1.300</u>	
			19.150	19.150 14,4
b)	<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>			
	I-gesch. GFZ = 0,4	-	6.150	
	I-gesch. GFZ = 0,5	-	4.600	
	I-gesch. GFZ = 0,6	-	2.400	
	max. II-gesch. GFZ = 0,6	-	<u>1.900</u>	
			15.050	15.050 11,3
c)	<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u>			
	Mehrzweckhalle		3.200	2,33
d)	<u>Grünflächen</u>			
	sonstige öffentl. Grünfl.		320	
	Spielplatz		2.400	
	Sportflächen		42.750	
	private Grünfl. (Wiese)		<u>31.100</u>	
			76.570	76.570 57,5
e)	<u>Bachläufe</u>			
	Gewässer III. Ordnung		620	0,47
f)	<u>Verkehrsfläche</u>			
	Fußwege		700	
	Straßenfläche mit			
	Parkplatzflächen		<u>17.910</u>	
			18.610	18.610 14,0
			<u>133.200</u>	<u>100,0</u>

Zahl der Wohneinheiten

Einzel- und Doppelhäuser	ca.	24	WE
Gartenhofhäuser	ca.	23	WE
Reihenhäuser	ca.	<u>21</u>	<u>WE</u>
insgesamt	ca.	68	WE

6. Durchführung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind insoweit erforderlich, als Flächen für die Verkehrserschließung und für öffentliche Einrichtungen (Mehrzweckhalle, Spiel- und Sportflächen) erworben werden müssen.

6.2 Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen durch Grundstückserwerb und Ausbau der Erschließung Kosten in Höhe von ca. 145.000,-- DM. Hinzu kommen die Kosten für den Grundstückserwerb der Mehrzweckhalle sowie für die Sportflächen und deren Ausbau in Höhe von ca. 425.000,-- DM. Ohne den Bau der Mehrzweckhalle ist mit Gesamtkosten von ca. 570.000,-- DM zu rechnen (siehe gesondertes Blatt).

Stadt Seelze

16. September 1980

Seelze, den .....

*[Handwritten signature]*

.....  
Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

.....  
Stadtdirektor

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 8 vom 17.7.1980 bis 18.8.1980 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 15.9.1980 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen. Nicht mit öffentlich ausgelegen hat der letzte Satz auf Seite 3 unter 4.3 der Begründung. Die Aufnahme dieses Satzes in die Begründung wurde vom Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 15.9.1980 beschlossen.



*[Handwritten signature]*

.....  
Stadtdirektor

Überschlägige Berechnung der beitragsfähigen Erschließungskosten.

(Der Umfang und die Verteilung der Erschließungskosten richten sich nach der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß der §§ 132 und 133 (3) des Bundesbaugesetzes).

Hierzu gehört ein Bebauungsplan als Berechnungsgrundlage

Art der Erschließungsanlage	Fläche ca qm bzw. lfd.m	Preis ca je qm bzw. lfd. m	100 % der ca Kosten	90 % (umzule- gende Kosten)	10 % (Gemein- deanteil)
1 ) Erwerb der Grundflächen Sport- u. Festplatz, Mehrzweckhalle	21669	6,-	130014	117012	13002
→ Flächen, die sich be- reits im Gemeindebe- sitz befinden (§ 128 (3) BBauG)	18679	6,-	112074	-	112074
1a) →	840	6,-	5040	4536	- 4536
2 ) Straßenbau einschl: Nebenanlagen	8799	60,-	527940	475146	52794
2a) → Straßenbau (Fußwege und Wohnwege mit leichter Befestigung)	4377 2508	30,- 45,-	131310 112860	118179 101574	13131 11286
2b) Ausbau Sport-u. Festplatz <del>xxxxxxxxxxxx</del> ( <del>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</del> )	15550 -	20,-	311000	-	311000
3 ) Straßentwässerung (bei Mischsystem 25 %) (bei Trennsystem 50 %)	1050	400,-	420000	378000	42000
4 ) Straßenbeleuchtung	30	2000,-	60000	54000	6000
5 ) Grünanlagen (Spielplatz) (geschätzte Kosten)	2275	40,-	91000	81900	9100
zusammen			1901238	1330347	565851
					570000

Nichtumlegungsfähige Kosten ca. 425.000,- f. Sport- u. Festplatz u. Grundstück Mehrzweckhalle (gegebenenfalls unter Abzug der Kosten unter 1a) tatsächlicher Gemeindeanteil ca. 570000

Kosten nur für Bauerschließung ca. 145.000,-

Hannover, den 28.6.1979