

Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

Trennblatt Begründung – 237-1997



Vorhaben Bebauungsplan Velber Nr. 8, 3. Änderung	eingetragen am: 08.03.2010
Stadt	
Gemarkung Velber	

Stadt Seelze

Landkreis Hannover



Bauleitplanung der Stadt Seelze

Begründung

§9(8) BauGB

Bebauungsplan-Nr.: 8 (3. Änd.)

Stadtteil: Velber

Fassung vom: 6.5.1988

Urschrift

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Östlich der Straße Am Wehrgraben und südlich der Heinrich-Beensen-Straße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 für den ST Velber das Flurstück 66/40 der Flur 2 der Gemarkung Velber in einer Gesamtgröße von ca. 2.300 m².

Für dieses Flurstück soll eine Änderung der bisherigen Festsetzungen durchgeführt werden.

2. PLANUNGSANLASS

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 für den ST Velber vom 11.01.1981 ist auf der Fläche der Änderung eine Geschlossene Bauweise vorgesehen.

Auf Anregung des Förderkreises "Schönes Velber" ist diese massive Bebauung am Ortsrand nicht wünschenswert. Vielmehr sollte sich die Bebauung in einer aufgelockerten Form der freien Landschaft anpassen.

2.1 BESTEHENDE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die unter 1. genannte Fläche trifft der Bebauungsplan Nr. 8 für den ST Velber, rechtsverbindlich seit 1981, mit der vereinfachten Änderung von 1984, folgende Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet mit max.zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7.

Zulässig sind nur Hausgruppen, die textlich festgesetzt, über eine Länge von 50,00 m hinausgebaut werden dürfen.

2.2 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den ST Velber sollen die Festsetzungen dahingehend geändert werden, daß nur die Realisierung von Einzel- oder Doppelhäusern möglich ist. Die Festsetzung als WA-Gebiet bleibt. Die Ausnutzungsziffern werden bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 bei Eingeschossigkeit festgesetzt.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

In die B-planänderung sind Bauvorschriften über Dachneigungen aufgenommen. Die Vorschrift, die geplanten Häuser mit geneigten Dächern zu versehen, hat den Zweck, am Ortsrand den dörflichen Charakter zu bewahren.

3. STRUKTUR IN DER UMGEBUNG DER ÄNDERUNG

Südöstlich der Änderungsfläche befindet sich der Sportplatz des SV Velber e.V. Dieser ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 für den ST Velber vom 11.06.1981 planungsrechtlich abgesichert.

Die Sportanlage Velber besteht aus einem Trainings- und einem Spielfeld. Das Trainingsfeld liegt ca. 170,0 m von der Bebauung entfernt, so daß von hier aus keine störenden Immissionen zu erwarten sind. Das Spielfeld für die Punktspiele liegt mit seinem Spielfeldrand ca. 30,0 m von der nächsten geplanten Bebauung entfernt.

Hier finden in der Saison alle zwei Wochen samstags von 14.00 bis 18.00 Uhr und jede Woche sonntags von 10.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr Punktspiele statt.

Der SV Velber spielt in der 2. Kreisklasse.

Bei Punktspielen ist mit 30 - 50 Zuschauern zu rechnen.

Da durch die unmittelbare Nähe der geplanten Bebauung im 3. Änderungsbereich zum Sportplatz Lärmimmissionen zu erwarten sind, ist zur Abschirmung der Sportplatzanwohner an der Südgrenze des Änderungsbereiches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Da von den Immissionen hauptsächlich das östlichste Flurstück betroffen ist, wird der Wall ca. 20,0 m um die Ostgrenze herumgeführt.

Nördlich der Änderungsfläche befindet sich eine Bauzeile mit Freistehenden Einfamilienhäusern. Eine Hausgruppenzeile von 6 Wohnparzellen entsteht westlich vom Änderungsbereich. Diese massive Bebauung am Ortsrand soll durch die Änderung unterbrochen werden.

Nordöstlich der 3. Änderung wird durch eine 2. Bebauungsplanänderung ein offen bebauteres Wohngebiet erschlossen.

4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den ST Velber nicht berührt.

Stadt Seelze


Bürgermeister




Stadtdirektor