

Stadt Seelze – Abt. Stadt-, Grünplanung und Umweltschutz

Trennblatt Begründung – 42-1997



Vorhaben Bebauungsplan Lohnde Nr. 1	eingegeben am: 01.03.2010
Stadt Seelze	
Gemarkung Lohnde	

nach § 9 (8) des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 1 (Neuaufstellung) für den Stadtteil Lohnde der Stadt Seelze, Landkreis Hannover

1. Grundlagen des Bebauungsplanes, Verfahren und Abwägungen

Für den räumlichen Geltungsbereich, der -grob skizziert- im ST Lohnde begrenzt wird von der Eisenbahnstrecke Hannover - Wunstorf der Deutschen Bundesbahn im Norden, der Grenze der Gemarkungen Lohnde und Seelze im Osten, dem Mittelkanal im Westen und dem Zweigkanal Hannover-Linden im Süden hat die bis einschließlich zum 28.2.1974 selbständige Altgemeinde Lohnde, die seit dem 1.3.1974 Ortsteil und jetziger Stadtteil der Großgemeinde und jetzigen Stadt Seelze ist, in den Jahren 1962 bis 1966 das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Nr. 1 "Das Weidefeld" durchgeführt. Ziel dieses Bebauungsplanes war die Festsetzung eines Industriegebietes.

Der Bebauungsplan wurde vom Regierungspräsidenten in Hannover mit Verfügung vom 1.7.1965 und 2.6.1966 nach § 11 BBauG 1960 genehmigt und mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG am 23.9.1966 rechtsverbindlich.

Die Satzung, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, und die Begründung des Bebauungsplanes sind im folgenden aufgeführt:

A. Textliche Festsetzungen

S A T Z U N G
=====

Bebauungsplan Nr. 1 "Das Weidefeld"
der Gemeinde Lohnde, Landkreis Hannover

Hierzu gehört ein Plan als zeichnerischer Bestandteil in
2 Blättern

Auf Grund der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Mds. GVBl. S. 55) - in der Fassung vom 8.4.1963 (Mds. GVBl. S. 255) - hat der Rat der Gemeinde Lohnde, Landkreis Hannover, in seiner Sitzung am 27.11.1964, die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfaßt das Gebiet zwischen der Eisenbahnlinie Hannover - Wunstorf und dem Zweigkanal Hannover - Linden. Die östliche Grenze bildet die Gemeindegrenze mit Seelze, im Westen stellen die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 144/2 und 145/2 (Flur 2) und 201/2 (Flur 3) die Begrenzung dar, wobei ein Teil des Flurstücks 201/2 mit in den Geltungsbereich einbezogen wird. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Bestandteil durch eine starke, gestrichelte Linie gekennzeichnet.

§ 2

Festsetzungen

(1) Nach Angabe des zeichnerischen Bestandteils werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Als Art der baulichen Nutzung "Industriegebiet" (GI)

2. Das Maß der baulichen Nutzung durch die

a) Grundflächenzahl von 0,7 (GRZ)

b) Baumassenzahl von 9,0 (BMZ)

3. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglichen Anlagen freizuhalten.

4. Die Verkehrsflächen (Straßen, Parkflächen, Grünanlagen)

(2) Bei der Anlage eines Industriegebietes parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen dieser (Gehweg) und dem eigentlichen Gleiskörper ein Schutzstreifen von mindestens 1,50 m anzuordnen.

(3) Bei der Bemessung von Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei Fabriken und Gewerbetrieben für 60 qm Nutzfläche oder 5 Beschäftigte und bei Lagerhäusern und Lagerplätzen für 80 qm Nutzfläche oder 5 Beschäftigte 1 Stellplatz zu Grunde zu legen.

§ 3

Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich wurde die Fläche für die Verbreiterung des Zweigkanals Hannover - Linden übernommen, für die der Begünstigte das Wasser- und Schiffsamt ist.

Zwangsmittel

§ 4

Im Falle einer Zuwiderhandlung gegen diese Satzung kann ein Zwangsgehalt bis zu 250,- DM festgesetzt oder die Ersatzvornahme auf Kosten säumiger Pflichtiger durchgeführt werden. Für die Anwendung dieser Zwangsmittel gelten die §§ 35 ff des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (SOG) vom 21.3.95 (Mds. JVB1. S. 79) entsprechend.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten alle ortsrechtlichen Bestimmungen, die dieser Satzung entgegenstehen, außer Kraft.

Lohnde, den 27.11.1994

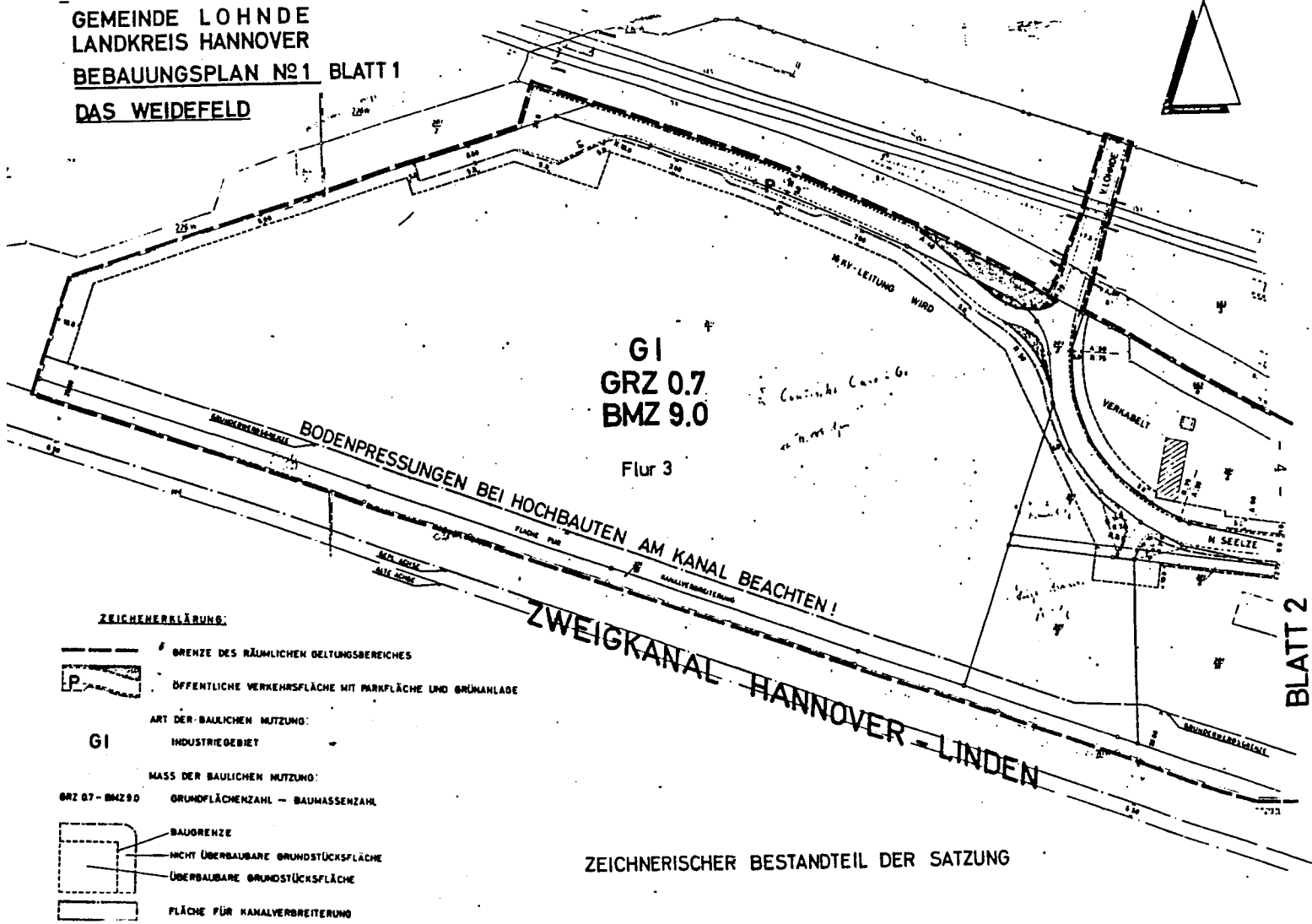
zur Gemeinderat



Gemeindevorstand

B. Zeichnerische Festsetzungen
(Seiten 4 und 5)

**GEMEINDE LOHNDE
LANDKREIS HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN N°1 BLATT 1
DAS WEIDEFELD**



ZEICHNERISCHER BESTANDTEIL DER SATZUNG

C.-Begründung

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1 "Das Weidfeld"
der Gemeinde Löhnde, Landkreis Hannover

A Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde vom Rat der Gemeinde am 21.5.1962 beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.6.1962 gemäß § 2 (5) des Bundesbaugesetzes beteiligt.

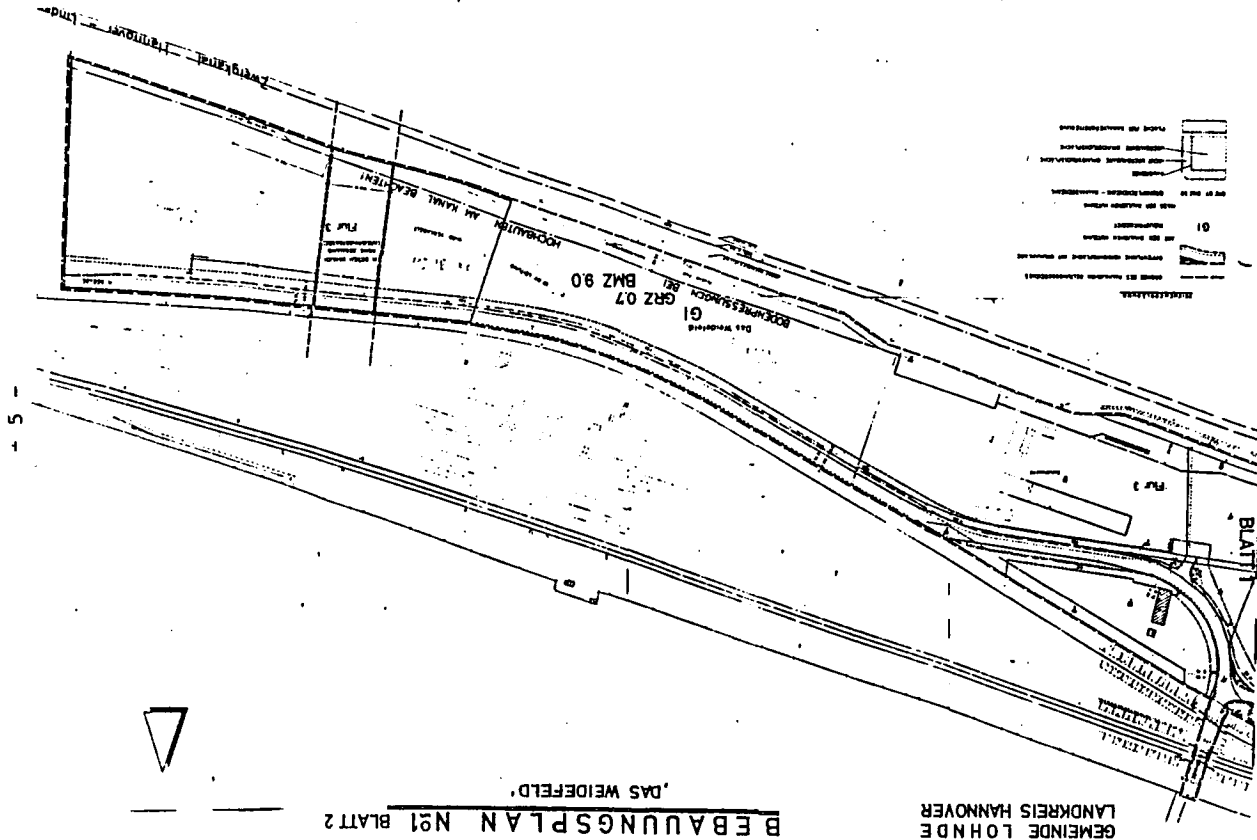
Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.

B Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet liegt zwischen der Eisenbahnlinie Hannover - Wunstorf und dem Zweigkanal Hannover - Linden. Im Osten schließt es sich an das Industriegebiet der Gemeinde Seelze an und reicht nach Westen bis fast an den Mittellandkanal heran. Als Art der baulichen Nutzung wird Industriegebiet festgesetzt mit 0,7 Grundflächenzahl und 9,0 Baumannszahl, was die höchstzulässige Nutzung bedeutet.

Die Lage des Industriegebietes darf hinsichtlich eines Anschlusses an Schienenwege und Wasserstraßen als günstig betrachtet werden. Technisch besteht die Möglichkeit, das auf Seelzer Gebiet bereits vorhandene Industriegebiet mit Anschluß an die Hauptbahn Hannover - Wunstorf in Höhe des Bahnhofes Seelze zu verlängern. Am zweckmäßigsten erscheint hierfür ein Zusammenschluß sämtlicher Industrieunternehmen, die sich hier einmal ansiedeln werden, zu einer Gleisgemeinschaft. Bei einer parallelen Gleisführung zu der geplanten Erschließungsstraße ist zwischen dieser und dem eigentlichen Gleiskörper ein Schutzstreifen von mindestens 1,50 m anzuordnen, der nach Möglichkeit bepflanzt werden sollte. Diese Maßnahme erscheint dringend geboten, um die Sicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erhöhen.

Da bis auf eine Ausnahme alle Bauflächen an den Zweigkanal Hannover - Linden grenzen, könnten Schiffsanlegeplätze ge-



B BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 BLATT 2
LANDKREIS HANNOVER
GEMEINDE LÖHNDE

schaffen werden. Durch die geplante Erweiterung des Kanals auf eine Tragfähigkeit von 1350 t (Europaschiff) wird die künftige Wasserspiegellinie um durchschnittlich 14 m weiter landeinwärts liegen.

Um Fehlvestitionen von vornherein zu vermeiden, wäre es ratsam, frühzeitig mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt diesbezüglich in Verbindung zu treten. Insbesondere ist auf die entstehenden Bodenpressungen der Hochbauten in der Nähe des Kanals zu achten, damit keine Schäden an der Kanalböschung entstehen.

Für den Straßenverkehr ist in Fortsetzung der Verkehrsanlage im Seelzer Industriegebiet eine 12,75 m breite Erschließungsstraße entlang des fiskalischen Bahnkörpers geplant. Bei einer dreispurigen Fahrbahn von 9,00 m wurde auf Parkflächen verzichtet, da die 3. Fahrspur mit als Standspur benutzt werden kann. Im übrigen sind genügend Parkmöglichkeiten auf den Baugrundstücken zu schaffen. Der einseitige, kombinierte Geh- und Radweg wird als ausreichend erachtet. Die Anbindung des Industriegebietes an das überörtliche Straßennetz ist zur Zeit nicht zufriedenstellend gelöst. Es bestehen zwei Anschlußstellen, und zwar einmal an der K 56 bei deren Überführung über den Mittelkanal und zum anderen in Seelze im Einmündungsbereich der K 52 in die L 390 südlich der Bahnunterführung. Zunächst ist beabsichtigt, die Industriestraße (Rampenstraße entlang dem Kanal) auszubauen und die Einmündung in die K 56 - soweit überhaupt noch möglich - neu zu gestalten (s. Bebauungsplan Nr. 2). Da diese Lösung u.U. den künftigen Anforderungen an die Verkehrsanlagen nicht voll auf gerecht wird, ist von dem Straßenbauamt Hannover ein Vorschlag erarbeitet worden, der vorsieht, die Erschließungsstraße des Seelzer Industriegebietes (Vor den Specken) unter der L 390 durchzuführen und sie etwa als zum Güterbahnhof Seelze zu verlängern, um dann an die K 52 angeschlossen zu werden. Die K 52 und die bestehende Rampe über die Straße "Hermannstal" bildeten dann nach geringfügigen Umbauten die Anschlüsse an die L 390. Diese Maßnahme, deren Kosten auf rd. 1/2 Million DM geschätzt werden, wäre von den Gemeinden Seelze und Lohnde gemeinsam zu treffen. Die andere o.a. Lösung brauchte nach Ausführung der letztgenannten dann nur als Zufahrt zum Industriegebiet verwendet zu werden.

Die 15 KV-Freileitung, die das Plangebiet zur Zeit noch etwa diagonal durchschneidet, wird nach Angaben der Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs-A.G. (Hastre) im Zuge weiterer Industrieanordnungen verköpelt. Die entsprechenden Stationsplätze müssen dann jeweils festgelegt werden.

Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde Lohnde durch die vorgesehenen wirtschaftlichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, werden überschlägig mit 100 000 -- DM ermittelt.

Die Gliedern sich etwa wie folgt auf:

Grundwerb und Freilegung der Verkehrsflächen	ca 12.500 -- DM
Ausbau der Verkehrsflächen	ca 56.000 -- DM
Zurückführung der Verkehrsflächen	ca 7.500 -- DM
Beleuchtung	ca 2.400 -- DM
Ausbau der Industriestraße	ca 21.600 -- DM
Eisenbahn - K 56 (siehe Bebauungsplan Nr. 2)	
	ca 100.000 -- DM
	=====

Nicht berücksichtigt sind weitere Folgekosten, insbesondere für den Bau der Kläranlage (Pumpwerk) und dgl. sowie die Straßenbaukosten für den Anschluß an die L 390 in Seelze. Da die Gemeinde schon im Besitz einiger Flächen ist, die für die geplante Erschließungsanlage benötigt werden, kann der Wert dieser Flächen zu 90 % vom Erschließungsaufwand abgezogen werden, so daß der gemeindliche Kostenanteil mit rd. 50.000 -- DM schätzungsweise angenommen werden kann.

Lohnde, den 27. 11. 1964

Gemeinde Lohnde

W. Lohnde
Bürgermeister



Gemeindeleiter

Bereits mit Verfügung vom 12.11.1971 hat der Regierungspräsident in Hannover der Altgemeinde Lohnde folgendes mitgeteilt:

"Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurde festgestellt, daß der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 Ihrer Gemeinde geändert werden muß. Er steht dem Projekt insofern entgegen, als die festgesetzte Erschließungsstraße von 12,75 m Breite (lt. Bebauungsplan) auf 10,00 m Breite (Gleisplanung) verringert werden müßte. Aufgrund der Rahmensatzung § 2 (2) haben Sie außerdem einen Sicherheitsstreifen von 1,50 m anstatt des nunmehr geplanten von 1,00 m festgesetzt.

Bevor ich dem Planfeststellungsverfahren Fortgang gebe, bitte ich, die Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen".

Der Rat der Altgemeinde Lohnde hat daraufhin in seiner Sitzung am 3.2.1972 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Im anschließenden Verfahren nach § 2 (5) BBauG stellte es sich heraus, daß weitere Änderungswünsche allein der Träger öffentlicher Belange bestanden. Diese Änderungswünsche sollten nach dem Willen der Altgemeinde Lohnde Bestandteil des Verfahrens der 1. Änderung werden. Bedingt durch die Verwaltungs- und Gebietsreform zum 1.3.1974 kam es allerdings zu keiner weiteren Verfahrensentwicklung durch die Altgemeinde Lohnde.

Im Jahre 1976 bestand die Absicht der Großgemeinde und jetzigen Stadt Seelze, den Bebauungsplan Nr. 1 für den ST Lohnde neu aufzustellen. Zu formellen Entscheidungen kam es 1976 allerdings nicht, weil abzusehen war, daß ein Großteil der Grundstückseigentümer im Plangebiet einem Neuaufstellungsverfahren nicht zustimmen würde und etwaige Entschädigungsansprüche vermieden werden sollten.

Inbesondere die Firma Hoesch AG als Eigentümerin einer Fläche in einer Größe von rd. 7 ha im westlichen Planbereich wollte zunächst die Industriegebietsfestsetzungen für den Bau einer Zweigniederlassung des Dortmunder Hauptbetriebes und später, nach Änderung des unternehmerischen Konzepts, für den Verkauf an ein Industrieunternehmen nutzen. Ähnliche Überlegungen stellte der östliche Nachbar der Firma Hoesch AG, die Firma Stinnes AG, an. Bis zum Jahre 1976 war es weder zu einem Verkauf der Industriegebietsflächen gekommen, noch waren, mit Ausnahme der seit Jahrzehnten existenten Schiffswerft, Ansätze erkennbar, die Festsetzungen des Bebauungsplanes realisieren zu wollen. Die

Ursache hierfür wurde im wesentlichen darin gesehen, als der Bebauungsplan Festsetzungen für ein Industriegebiet mit der Planungsausgangstendenz der Niederlassung mittlerer bis großer Betriebe trifft und seit einiger und auch in absehbarer Zeit zumindest im Raum Hannover die Firmen der angesprochenen Größenordnung wirtschaftsbedingt eine zurückhaltende Investitionspolitik praktizieren.

Andererseits lagen der Stadt häufig Anfragen kleiner bis mittlerer Firmen nach geeigneten Gewerbegrundstücken vor. Die Bedürfnisse dieser Firmen konnten nicht befriedigt werden, weil einmal für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungen für ein Industriegebiet getroffen sind und außerdem die Grundstücksgrößen und die vorgesehene Art der Erschließung der Niederlassung einer Vielzahl von Gewerbebetrieben zumindest in dem Bereich westlich der Schiffswerft entgegenstehen.

In seiner Sitzung am 18.6.1979 hat der Rat der Stadt Seelze daher nach § 2 (1) BBauG die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG mit dem räumlichen Geltungsbereich, der begrenzt wird vom Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn im Norden einschließlich des Teilstückes der Gemeindestraße Werftstraße bis zur Südgrenze des Flurstückes 177 der Flur 3 der Gemarkung Lohnde, dem Hauptkanal des Mittellandkanals im Westen, dem Zweigkanal Hannover-Linden im Süden und der Gemarkungsgrenze Lohnde/Seelze im Osten, und der identisch ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 für den ST Lohnde, beschlossen.

Der Beschluß ist nach § 2 (1) Satz 2 BBauG am 4.7.1979 ortsüblich im "Rundblick", Nr. 27, bekanntgemacht worden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den ST Lohnde ist nach § 8 (2) BBauG aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Seelze entwickelt.

Im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat der Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 24.3.1981 über die Ergebnisse der beiden öffentlichen Auslegungsverfahren nach § 2 a (6) BBauG beraten und beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 24.3.1981 den Feststellungsbeschluß gefaßt. Nach den Unterlagen, die nach § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegt haben und nach dem Feststellungsbeschluß des Rates der Stadt Seelze trifft der Entwurf des Flächennutzungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für den ST Lohnde eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen. Am 21.7.1981 wurde der Antrag nach § 6 (1) BBauG auf Genehmigung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes gestellt und liegt seit diesem Tage mit den Stellungnahmen des Zweckverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Hannover zu diesem Antrag der Bezirksregierung Hannover zur Entscheidung vor. Aufgrund von Beschlüssen, die der Rat der Stadt Seelze

in seiner Sitzung am 26. 10. 1981 gefaßt hat, wurde am 27. 10. 1981 bei der Bezirksregierung Hannover nach § 6 (3) Satz 2 BBAug beantragt, räumliche und sachliche Teile von der Genehmigung auszunehmen. Die Bezirksregierung Hannover wiederum hat mit Verfügung vom 16. 10. 1981 mitgeteilt, daß der Niedersächsische Sozialminister auf ihren Antrag die Frist nach § 6 (4) Satz 1 BBAug mit Erlaß vom 16. 10. 1981 nach § 6 (4) Satz 2 BBAug bis zum 1. 12. 1981 verlängert hat, so daß davon auszugehen ist, daß das Genehmigungsverfahren nach § 11 BBAug für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den ST Lohnde kein Parallelverfahren im Sinne des § 8 (3) BBAug sein wird. Zu erwähnen ist, daß die Anträge vom 27. 10. 1981 auf Herausnahme von räumlichen und sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes von der Genehmigung den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes weder direkt noch indirekt berühren.

Im Verfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den ST Lohnde wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 2 (5) BBAug beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 14. 8. 1979 gebeten, zu der Planung bis zum 5. 10. 1979 Stellung zu nehmen.

Der Großraum Hannover hat mit Schreiben vom 21. 8. 1979 mitgeteilt, daß die Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind. Die HASTRA hat mit Schreiben vom 23. 8. 1979 folgendes mitgeteilt:

" Zum augenblicklichen Zeitpunkt der Planung können wir noch keine genauen Angaben über Anzahl und Größe der in diesem Gebiet erforderlichen werdenden Transformatorstationen machen, da uns der Leistungsbedarf der hier anzusiedelnden Betriebe nicht bekannt ist. Unter Umständen ist für das westlich der Schiffsverft gelegene Gebiet, in dem Kleingewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, eine Transformatorstation ausreichend. Im östlich der Schiffsverft gelegenen Industriegebiet bitten wir um Ausweisung eines Stationsplatzes, wobei auch hier über die Lage und Größe der Station von uns noch keine genauen Angaben gemacht werden können.

Die über das Gebiet verlaufende 20.000-Volt-Freileitung wird im Zuge der Erschließung Zug um Zug mit dem Neubau der vorgenannten Stationen verkabelt. Wir weisen noch darauf hin, daß bei einer möglichen Bebauung in der Nähe dieser Leitung, bevor diese verkabelt ist, die nach VDE erforderlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden müssen. Diese Abstände können von den jeweiligen Bauinteressenten bzw. Baufirmen bei uns erfragt werden."

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover hat mit Schreiben vom 30. 8. 1979 folgendes mitgeteilt:

"Gegen die vorgesehene Ausweisung der Gebietsfläche als GI-u. GE-Gebiet bestehen aus der Sicht des von hier zu vertretenden Immissionsschutzrechts nur dann keine Bedenken, wenn hier Betriebe angesiedelt werden, die überhaupt oder nur wenig vom LKW-Verkehr abhängig sind. Speditionsfirmen können aufgrund des verstärkten LKW-Verkehrs und der Tatsache, daß die Zu- und Abfahrten durch dicht besiedeltes Wohngebiet nördlich der Bundesbahnstrecke führen, nicht zugelassen werden.

Im übrigen wird auf den 2. Absatz der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Hannover vom 7. 5. 1975 Tgb.Nr. 10 639/75 SchW./Fr. hingewiesen.

Mit Schreiben vom 7. 5. 1975, auf das es sich in seiner Stellungnahme vom 30. 8. 1979 bezieht, hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover folgendes mitgeteilt:

"Gegen die Ausweisung des Geländes als GI-Gebiet bestehen von hier keine Bedenken. Bei der Auswahl der anzusiedelnden Betriebe muß auf die in etwa 200 m nördlich gelegene Wohnbebauung jenseits der Bundesbahn Rücksicht genommen werden. Dies gilt insbesondere für Betriebe, die Gerüche verursachen.

Ich stelle anheim, vor Abschluß von Verhandlungen betr. Ansiedeln von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt zu hören. Ggf. muß im Einzelfall ein Gutachten eines amtlich anerkannten Sachverständigen eingeholt werden."

Das Wasserwirtschaftsamt Hannover hat mit Schreiben vom 13. 9. 1979 folgendes mitgeteilt:

"Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 im ST Lohnde bestehen in wasserwirtschaftlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn das Baugebiet an die zentrale Wasserversorgung und die Kanalisation angeschlossen wird. Die Planungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung hinsichtlich der Schiffwendestelle sind zu berücksichtigen."

Der Landkreis Hannover hat mit Schreiben vom 20.9.1979 folgendes mitgeteilt:

"Gegen den o.a. Bebauungsplan Nr. 1 bestehen meinerseits keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch, im weiteren Verfahren die Vorschriften des Nieders. Spielplatzgesetzes zu beachten und falls weder das Niederschlagswasser noch das Abwasser schadlos im freien Gefälle abgeleitet werden kann, an geeigneter Stelle Flächen von je ca. 100 qm für ein Regenwasserpumpwerk oder für ein Abwasserpumpwerk festzusetzen.

Im Interesse des Brandschutzes bitte ich um die Aufstellung eines Löschwasserversorgungsplanes für das gesamte Stadtgebiet."

Die Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim hat mit Schreiben vom 4.10.1979 folgendes mitgeteilt:

"Da wir leider nicht mehr über die Bebauungsplanunterlagen aus dem Jahr 1966 verfügen und deshalb nicht wissen, ob für das Industriegebiet irgendwelche Gliederungen in der Nutzung vorgesehen sind, empfiehlt die Kammer zu prüfen, ob das unmittelbar angrenzende Tanklager der Deutschen BP AG es nicht notwendig macht, durch Gliederung auf den unmittelbar an das Tanklager angrenzenden Flächen, entgegenstehende Nutzungen auszuschließen. Des weiteren empfiehlt die Kammer, die Erschließung des Gesamtgebietes so vorzunehmen, daß lediglich die Gewerbegebietsflächen und der Betrieb der Schiffwerft Rasche KG über die Anbindung Industrie- straße verkehrlich erschlossen wird. Der Andienungsverkehr aus dem übrigen Industriegebiet sollte über die Straße "Vor den Specken" erfolgen.

Gegen die Ausweisung der gewerblichen Flächen bestehen unsererseits keine Bedenken."

Die Wasser- und Schifffahrtsdirektion Mitte hat mit Schreiben vom 5.10.1979 folgendes mitgeteilt:

"Zu dem mir vom Wasser- und Schifffahrtsamt Braunschweig übersandten Vorgang betreffend Bebauungsplan Nr. 1 für den ST Lohndorfer Stadt Seelze, Landkreis Hannover, nehme ich für die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wie anschließend aufgeführt Stellung:

In dem Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Seelze ST Lohnde ist die für den Ausbau des SKL zwischen der Einmündung in den MLK und der Werft Rasche erforderliche Fläche für die Kanalverbreiterung auszuweisen. Die Fläche der Kanalverbreiterung - Wasserfläche und Betriebsweg - ist aus dem unanfechtbaren Planfeststellungsbeschluß für den Ausbau des Zweigkanals Hannover - Linden von km 0,375 bis 0,955 vom 28. August 1979 - Aufz. 21651 N - 3108/0,375 - 0,955/143.3.53.0 - A 4 ersichtlich. Der Beschluß ist der Stadt Seelze am 3. September 1979 zugestellt. Die mit dem Beschluß festgestellten Planunterlagen sind der Stadt bekannt.

Ich bitte, mich zu gegebener Zeit über den Fortgang in dieser Angelegenheit zu unterrichten."

Die Bundesbahndirektion Hannover hat mit Schreiben vom 17.10.1979 folgendes mitgeteilt:

Zum o. g. Entwurf haben wir nachstehende Anregungen und Bedenken vorzubringen:

1. Durch das Plangebiet verläuft unsere Richtfunkstrecke "Bad Driburg - Hannover" (s. Planausschnitt). Die Geschwindigkeit darf in diesem Bereich nicht überschritten werden.
2. Es fehlt ein Hinweis auf die vom Großraum Hannover geplante Verbesserung des Nahschnellverkehrsangebotes durch den Bau zweier zusätzlicher Gleise - einschließlich Erweiterung des Brückenbauwerkes in Höhe der Industriestraße - nördlich der Bundesbahnstrecke Hannover Hbf - Hamm (Westf.).

3. Im Entwurf haben Sie u. a. einen Teil der "Industriestraße" in die gemeindliche Bauleitplanung mit einbezogen. Dieses ist nicht rechtens. Betriebsgrundstücke und -anlagen der Deutschen Bundesbahn sind von der gemeindlichen Bauleitplanung - § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz - ausgenommen. Sie unterliegen ausschließlich dem Bauplanungsrecht der Deutschen Bundesbahn nach § 36 Bundesbaugesetz und werden nur nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Wir bitten, das Eisenbahnbetriebsgelände dementsprechend auszuweisen.
4. Um das unbefugte Betreten des Bahnkörpers durch Kinder zu unterbinden, sollte der betreffende Abschnitt in Höhe des Spielplatzes durch Anlage einer Einfriedigung gesichert werden. Erstellung und Unterhaltung gehen nicht zu Lasten der Deutschen Bundesbahn."

Zu weiteren planungsrechtlich relevanten Anregungen oder Bedenken kam es im Beteiligungsverfahren nach § 2 (5) BBAug nicht. Auf den Abwägungsvorgang des Beteiligungsverfahrens, die Abwägungsergebnisse und die Gründe hierfür wird bei der Behandlung und Beurteilung der weiteren Verfahrensstufen in dieser Begründung noch eingegangen.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 13.6.1979 nach § 2 a (3) BBAug beschlossen und bestimmt, daß die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch öffentliche Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger nach § 2 a (2) BBAug sicherzustellen ist. Am 4.7.1979 wurde ortsüblich im "Rundblick", Nr. 27, bekanntgemacht, daß die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 5.7.1979 bis einschließlich zum 30.7.1979 öffentlich dargelegt werden und daß während der angegebenen Darlegungszeiten allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) besteht.

Es kam während der Anhörung zu keinerlei Äußerungen.

Nach dem Neuaufstellungsbeschluß des Rates der Stadt endet der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Osten an der Gemarkungsgrenze Lohnde/Seelze. Sinnvollerweise sollte jedoch die östliche Bebauungsgrenze an den Ostgrenzen der Flurstücke 68/11, 68/12 und 68/13, sämtlich der Flur 3 der Gemarkung Seelze, und an den Westgrenzen der Flurstücke 193/16 und 193/15, beide der Flur 3 der Gemarkung Lohnde, enden. Mit dieser Grenzfestsetzung wird gegenüber der Grenzfestsetzung Gemarkungsgrenze Lohnde/Seelze vermieden, daß ein Teilstück des existenten Tanklagers BP südlich der Straße Vor den Specken im ST Seelze vom räumlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den ST Lohnde erfaßt wird.

In seiner Sitzung am 3.3.1980 hat der Rat der Stadt Seelze den von ihm in seiner Sitzung am 18.6.1979 gefaßten Beschluß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches dahingehend geändert, als der räumliche Geltungsbereich im Osten nicht an der Gemarkungsgrenze Lohnde/Seelze sondern an den Ostgrenzen der Flurstücke 68/11, 68/12 und 68/13, sämtlich der Flur 3 der Gemarkung Seelze, und an den Westgrenzen der Flurstücke 193/16 und 193/15, beide der Flur 3 der Gemarkung Lohnde, endet.

Weiter hat der Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 3.3.1980 dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.1.1980 zugestimmt und beschlossen, daß dieser Entwurf, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, mit Entwurfsbegründung nach § 2 a (6) BBAug öffentlich auszulegen ist.

Der vom Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 3.3.1980 gefaßte Beschluß über die öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung vom 24.1.1980 wurde nicht umgesetzt, weil diese Entwurfsfassung inhaltlich in Teilbereichen nicht mehr als tragbar angesehen wurde. So wurde das Erschließungskonzept ("Gewerdepark") für das künftige Gewerbegebiet westlich der Schiffswerft als überzogen angesehen. Bei diesem Erschließungskonzept wäre die öffentlich-rechtliche Beitragslast dermaßen hoch, daß befürchtet werden mußte, daß sich keine Interessenten für die gewünschte Realisierung der Planfestsetzungen finden würden. Für das auch künftige Industriegebiet ab der Schiffswerft nach Osten wiederum hat die Entwurfsfassung vom 24.1.1980 die Übernahme der auch rechtsverbindlich festgesetzten Baumaschinenzahl von 9,0 vorgesehen. Es handelt sich hier um den absoluten Höchstwert, der nach der BauVO festgesetzt werden darf, und es ist nicht damit zu rechnen, daß dieser Höchstwert auch nur annähernd realisiert wird. Erschließungsbeiträge werden jedoch nicht nach der tatsächlichen Ausnutzungsziffer sondern nach theoretisch möglichen und damit im Bebauungsplan festgesetzten Werten erhoben. Das hätte zur Folge, daß im Industriegebiet die Abrechnung auf der Grundlage einer Baumaschinenzahl von 9,0 auch bei tatsächlich wesentlich geringerer Bebauung erfolgen müßte. Letztlich würden die Eigentümer im Industriegebiet große Teile der Kosten für die Erschließung des Gewerbegebietes mitfinanzieren müssen. Zusammenfassend wurde hier für das Industriegebiet die Festsetzung einer Baumaschinenzahl von 6,0 für ausreichend angesehen.

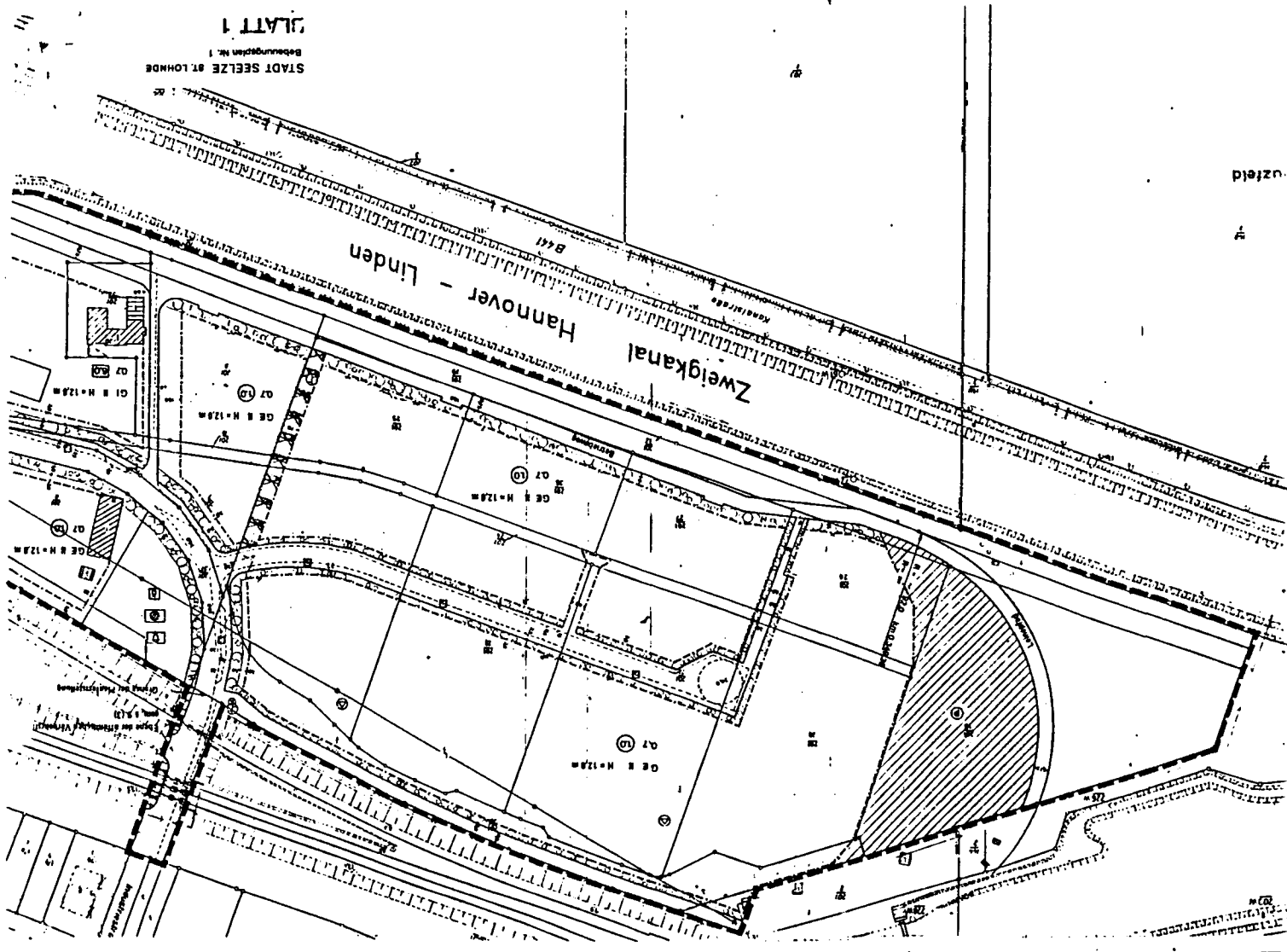
In seiner Sitzung am 19.5.1980 hat der Rat der Stadt die von ihm in seiner Sitzung am 3.3.1980 gefaßten Beschlüsse hinsichtlich der Zustimmung zu der Entwurfsfassung vom 24.1.1980 und deren Öffentliche Auslegung mit Entwurfsbegründung aufgehoben.

Weiter hat der Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 19.5.1980 dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.4.1980 zugestimmt und dessen Öffentliche Auslegung mit Entwurfsbegründung nach § 2 a (6) BBauG beschlossen.

Die textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung vom 21.4.1980 sind im folgenden wiedergegeben, während die zeichnerischen Festsetzungen dieser Entwurfsfassung auf den Seiten 18 und 19 dieser Begründung abgedruckt sind.

"Textliche Festsetzungen"

- § 1 In den Sichtflächen der Straßeneinmündung sind Nutzungen unzulässig, die zu einer Sichtbehinderung oberhalb 80 cm - gemessen von der Fahrbahnoberfläche - führen.
- § 2 Die Höhe der Bepflanzung in der gemäß planfeststellungsverfahren festgesetzten Sichtfläche der Kanalgabelung darf 1,20 m nicht überschreiten.
- § 3 Notwendige Überfahrten zu den Grundstücken über die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig.
- § 4 Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 (3) 1 BauNVO allgemein zulässig.
- § 5 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 (3) 2 BauNVO ausgeschlossen.
- § 6 Im Industriegebiet sind genehmigungspflichtige betriebliche Anlagen nach § 2 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlage - 4.BImSchV -) vom 14. Februar 1975 nur als Ausnahme zulässig (§1 Abs. 9 i.V.m. § 15 BauNVO).



Begleitend zu der Stellungnahme des Wasserwerkes der Stadtwerke Hannover hat das Steueramt der Stadt Seelze mit Schreiben vom 2.5.1980 folgendes mitgeteilt:

" Mit Schreiben vom 25.10.79 an den WBV in Wennigsen hatte ich um Entlassung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 1. des Stadtteiles Lohnde aus dem Verbandsgebiet gebeten. Von der Verbandsversammlung des WBV am 30.4.80 wurde dieser Antrag abgelehnt.

Nunmehr ist die Wasserversorgung durch den WBV sicherzustellen. Ich bitte mir mitzuteilen, wann in diesem Gebiet mit dem Ausbau der Straßen zu rechnen ist. Der WBV müßte dann unterrichtet werden, damit er mit der Planung und dem Bau der Wasserversorgungsanlagen rechtzeitig beginnt. "

Die HASTRA hat mit Schreiben vom 29.5.1980 folgendes mitgeteilt:

" Durch die Änderung des Bebauungsplanes hat sich eine Verlegung der Erschließungsstraße im westlich gelegenen Gewerbegebiet ergeben. Wir bitten Sie daher, die Standorte der dort vorgesehenen Transformatorstationen in südlicher Richtung bis an die Erschließungsstraße zu verlegen. Außerdem muß als Ersatz für die dort verlaufende Freileitung eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche auf dem Flurstück 201/21 ausgewiesen werden. Sie ist im Planausschnitt mit einer Breite von 1,0 m grün gekennzeichnet.

Im östlich gelegenen Industriegebiet bitten wir die Standorte der Transformatorstationen unmittelbar an die Erschließungsstraße zu verlegen. Auf dem Flurstück 193/5 genügt eine Verlegung in nördlicher Richtung, auf dem Flurstück 193/8 müßte sie in nordöstlicher Richtung verlegt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan muß der Text im vorletzten Absatz des § 3.1 wie folgt geändert werden "..... Standorte von 4 Transformatorstationen". Der § 4.3 muß wie folgt geändert werden "Innerhalb der Flurstücke 193/5, 193/8, 201/21 und 201/23 sind Standorte für Transformatorstationen vorgesehen".

Wir bitten, unsere Anregungen entsprechend zu berücksichtigen. "

Der Großraum Hannover hat mit Schreiben vom 30.5.1981 folgendes mitgeteilt:

// Die Ausarbeitungen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Sonstige von mir zu vertretende Belange stehen den Planungsabsichten nicht entgegen. Die beabsichtigten Festsetzungen für die "Durchgrünung" des zwischen den Verkehrsanlagen Kanal und Bahnanlagen gelegenen Gewerbegebietes werden von mir besonders begrüßt. "

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover hat mit Schreiben vom 3.6.1980 folgendes mitgeteilt:

// Da im Grundsatz gegenüber dem Bebauungsplan vom August 1979 keine Änderungen in Bezug auf den Immissionsschutz eingetreten sind, wird auf die bereits erfolgte Stellungnahme vom 30.8.1979 Tgb.-Nr. 21 138/79 Wi./M. verwiesen."

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Braunschweig hat mit Schreiben vom 25.6.1980 folgendes mitgeteilt:

„Aus Grund meiner Stellungnahme vom 5.10.1979 sind die Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung hinsichtlich des Ausbaues des Schiffkanals nach Linden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. In derartigen Verweise ich auf den Innen vorliegenden Planfeststellungsbescheid der NS-Mitte in Hannover vom 28.9.1979.“

Die Bundesbahndirektion Hannover hat mit Schreiben vom 4.6.1980 und vom 22.7.1980 folgendes mitgeteilt:

Mit Schreiben vom 4.6.1980:

„Zu oben genanntem Entwurf haben wir grundsätzlich keine Bedenken, bitten aber noch, nachstehende Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen:

1. Die nördliche Begrenzung des Bebauungsplanes ist zu korrigieren. Im Zusammenhang mit der Verbreiterung des Mittelkanals wurden Bahnanlagen geändert, und die südliche Böschung des Bahnkörpers verschob sich in südlicher Richtung.
2. Die Punkte 1, 2 und 4 unserer Stellungnahme im Verfahren nach § 5 des Bundesbaugesetzes gelten weiterhin.
3. Zur Einbeziehung des auf unserem Planfestgestellten Betriebsgelände liegenden Abschnittes der „Industriestraße“ können wir noch nicht abschließend Stellung nehmen; hierzu bedarf es noch
 - a) einiger Erhebungen in unserem Hause und
 - b) einer abschließenden Abstimmung bzw. Besprechung mit Ihnen.“

Mit Schreiben vom 22.7.1980:

Zu Ihrer o. g. Planung geben wir unter Bezug auf unser Schreiben (Punkt 3) vom 04.06.1980 die abschließende Stellungnahme bezüglich Festsetzungen für übereinanderliegende Ebenen ab.

Im Zuge der „Industriestraße“ gehört Grund und Boden innerhalb der Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn. Wir bleiben bei der Feststellung in unserer Stellungnahme (Punkt 3) vom 17.10.1979: Bahnanlagen dürfen gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz nur nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gegen die von Ihnen vorgenommene zusätzliche Erläuterung auf Blatt 1 ist nichts einzuwenden.

B. Private Anregungen und Bedenken

B.1. RA Voges für die Eigentümer Beckmann, Krabbes und Brauns.

B.1.1. RA Voges (Beckmann) mit Schreiben vom 19.6.1980:

„Namen und in anliegender Vollmacht des Herrn Dr. Fritz Beckmann, Waldweg 8, 3015 Wennigser Mark, erhebe ich gegen den Entwurf der Neuauflage des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Stadtteil Lohnde der Stadt Seelze nachfolgende

Bedenken und Anregungen :

Herr Dr. Fritz Beckmann ist Eigentümer der Flurstücke 193/12, 193/13, 193/14 der Flur 3 Gemarkung Lohnde und der Flurstücke 68/12 und 68/13 der Flur 3 Gemarkung Seelze (dem BP-Grundstück benachbart). Das Grundstück ist unbebaute Reserveindustrialfläche (spätere Nutzung ggf. als Getreideumschlagplatz). Das Grundstück ist hierfür mit seinen Anschlußmöglichkeiten (Schiene, Wasser) und seiner Lage zum benachbarten Seelzer Industriegebiet besonders geeignet. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Das Weidfeld“ der Gemeinde Lohnde vom 27.11.1964 setzt

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 9 BauNVO.

"Zu den Betrieben, die in das Industriegebiet (§ 9 BauNVO) gehören, zählen insbesondere Betriebe mit Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen und die § 2 der 4. BImSchV bezeichnen" (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG, Anm. 12 zu § 9 BauNVO). Wenn alle diese Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sein sollen (§ 6 der textlichen Festsetzungen), handelt es sich nicht um ein Industriegebiet, das Baugebiet wird durch diese Gesamtgliederung - unzulässig - seiner allgemeinen Zweckbestimmung entzogen. (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 4. Aufl. Köln 1979, Tz 83 zu § 1 BauNVO). Dies ist weder durch § 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO, Geschweige denn durch § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 16 Abs. 3 BauNVO.

Die Begrenzung der maximalen Höhe der Hauptbaukörper auf 12 m ist nicht nur unklar - was ist Hauptbaukörper (kein Begriff des Baurechts) ? - , sondern unterläuft auch die Industriegebietsfestsetzung. Schornsteine, Silos, Tanks u.ä. bauliche Anlagen (= Hauptbaukörper ?) sind für Industriebetriebe lebenswichtig, gerade bei Umschlagsgütern zu Wasser und zur Schiene.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 1 Abs. 7, 6 BBauG.

Eine Änderung der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Das Weidefeld" sind von der Stadt Seelze zu entschädigen (bei den geplanten Änderungen wäre das Industriegrundstück fast wertlos, die Entschädigung beläuft sich auf Millionenhöhe). Damit hat es indes nicht sein

(dementsprechend) Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 9,0 und einer Grundflächenzahl von 0,7 fest.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Stadtteil Lohnde der Stadt Seelze zont die bauliche Nutzung herab (Baumassenzahl 6,0 ; Baukörperhöhe 12 m; gemäß § 2 4. BImSchV genehmigungspflichtige Betriebe nur ausnahmsweise zulässig).

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Stadtteil Lohnde der Stadt Seelze verstößt gegen das BBauG und die BauNVO.

Auszulegen sind nicht - wie bekanntgemacht - nur die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sondern auch der Begründungsentwurf (§ 2 a Abs. 6 BBauG; Schrödter, BBauG, 4. Aufl. München 1980, Anm. 8 bis 10 zu § 2 a BBauG; Oestreicher, BBauG, 7. Aufl. Berlin 1980, Anm. 5 b§ zu § 2 a BBauG).

Der Bebauungsplanentwurf ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BBauG).

Die Voraussetzungen für den vorzeitigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BBauG) sind nicht erfüllt.

Das Anstehen von Flächen zur Bebauung - gar Ansiedlungsverbungen der Stadt Seelze (Artikel in der HAZ vom 22.2.1980) - rechtfertigt den vorzeitigen Bebauungsplan allein nicht (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG, Anm. 8 zu § 8 BBauG). Hinsichtlich des Industriegebietes kommt noch nicht einmal diese Begründung zum Tragen, für die Kinbeziehung des Industriegebietes in den Bebauungsplanbereich sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich.

(von der Stadt Seelze dann im Entschädigungsverfahren zu erhebendes) Bewenden. Zu diesem gravierenden Eingriff in die Belange des Einwanderhebers und der übrigen Anlieger bedarf es Ausführungen in der Begründung (vgl. Schrödter, BBAuG, a.a.O., Anm. 40 zu § 9 BBAuG; BVerwG, Beschluß vom 9.11.1979, 4 N 1/78, 4 N 2-4/79, NJW 80, 1061 ff), die eine gerechte Abwägung erkennen lassen. Der Einwanderheber vertraute und vertraut weiterhin auf den Erhalt der planerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Für ihn ist bei der vorgesehenen Änderung dieses Grundstück als Reserveindustriefläche z.B. für einen Getreideumschlagplatz nicht mehr nutzbar (nur geringe Ausnutzungsmöglichkeiten, unter Umständen genehmigungspflichtig nach dem BImSchG). Seine Belange gehören zum notwendigen Abwägungsmaterial, sie sind von der Stadt Seelze zu berücksichtigen. Die Belange des Einwanderhebers sind indes noch nicht einmal von der Stadt Seelze ermittelt.

B.1.2. RA Voges (Krabbes und Brauns) mit Schreiben vom 24.6.1980:

||Namens und in anliegender Vollmacht

- 1.) des Dipl.-Kaufmannes Herbert Krabbes, Osterstraße 40, 3000 Hannover,
- 2.) des Kaufmannes Klaus-Dieter Brauns, 7263 Bad Liebenzell, Zu den Eichen 8, vertreten durch den Dipl.-Kaufmann Herbert Krabbes, Osterstraße 40, 3000 Hannover,

erhebe ich gegen den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Stadtteil Lohnde der Stadt Seelze nachfolgende

Bedenken und Anregungen :

Die Einwanderheber sind Eigentümer der Flurstücke 193/8, 193/7 und 193/9 der Flur 3 Gemarkung Lohnde. Das Grundstück ist unbebaute Reserveindustriefläche

(spätere Nutzung ggf. für den Betrieb P.H.Brauns - Eisen und Stahl -). Das Grundstück ist hierfür mit seinen Anschlußmöglichkeiten (Schlene, Wasser) und seiner Lage zum benachbarten Seelzer Industriegebiet besonders geeignet. Der Bebauungsplan Nr. 1 "Das Weidefeld" der Gemeinde Lohnde vom 27.11.1964 setzt (dementsprechend) Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 9,0 und einer Grundflächenzahl von 0,7 fest.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Stadtteil Lohnde der Stadt Seelze zont die bauliche Nutzung herab (Baumassenzahl 0,6; Baukörperhöhe 12 m; gemäß § 2 4.BImSchV genehmigungspflichtige Betriebe nur ausnahmsweise zulässig).

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Stadtteil Lohnde der Stadt Seelze verstößt gegen das BBAuG und die BauVO.

Auszulegen sind nicht - wie bekanntgemacht - nur die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sondern auch der Begründungsentwurf (§ 2 a Abs. 6 BBAuG; Schrödter, BBAuG. 4. Aufl. München 1980, Anm. 8 bis 10 zu § 2 a BBAuG ; Oestreicher, BBAuG, 7. Aufl. Berlin 1980, Anm. 5 b zu § 2 a BBAuG).

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächenutzungsplan entwickelt (Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BBAuG).

Die Voraussetzungen für den vorzeitigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BBAuG) sind nicht erfüllt.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 1 Abs. 7, 6 BBauG.

Eine Änderung der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Das Weidefeld" sind von der Stadt Seelze zu entschädigen (bei den geplanten Änderungen wäre das Industriegrundstück fast wertlos, die Entschädigung erreicht den Betrag von einer Million). Damit hat es indes nicht sein (von der Stadt Seelze dann im Entschädigungsverfahren zu erfahrendes) Bewenden. Zu diesem gravierenden Eingriff in die Belange der Einwohner und der übrigen Anlieger bedarf es Ausführungen in der Begründung (vgl. Schrödtter, BBauG, a.a.O., Anm. 40 zu § 9 BBauG; BVerwG, Beschluß vom 9.11.1979, 4 N 1/78, 4 N 2-4/79, NJW 80, 1061 ff), die eine gerechte Abwägung erkennen lassen. Die Einwohnerheber vertrauten und vertrauen weiterhin auf den Erhalt der planerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Bei der vorgesehenen Änderung ist für sie dieses Grundstück als Reserveindustriefläche z.B. für den Betrieb P.H.Brauns - Eisen und Stahl - nicht mehr nutzbar. Ihre Belange gehören zum notwendigen Abwägungsmaterial, sie sind von der Stadt Seelze zu berücksichtigen. Die Belange der Einwohnerheber sind indes noch nicht einmal von der Stadt Seelze ermittelt."

Aufgrund der Anregungen und Bedenken zu B.1. ergab sich folgende Korrespondenz:

1. Vermerk vom 14.7.1980:

"Wegen des Schreibens von Herrn Voges vom 24.6.1980 zu dem o.a. Bebauungsplanentwurf hat am 14.7.1980 ein Gespräch zwischen Herrn Voges, Herrn Jaesche und dem Unterzeichner stattgefunden. Vom Ergebnis her ist folgendes festzuhalten:

1. Herr Voges wird mit seinen Mandanten prüfen, ob die im Entwurf vorgesehene Baumassenzahl von 6,0 ausreicht, um die Ansprüche der Anlieger zufriedenzustellen.
2. Die Stadt wird mit der Baugenehmigungsbehörde klären, welche Interpretation zu dem Begriff "Hauptbaukörper" in Verbindung mit der max. Höhe von 12 m dort gegeben wird. Nach dem Wunsch der Anlieger muß klargestellt sein, daß etwa Schornsteine u.ä. Anlagen komplikationslos genehmigt werden können.

Das Anstehen von Flächen zur Bebauung - gar Ansiedlungswerbungen der Stadt Seelze (Artikel in der HAZ vom 22.2.1980) - rechtfertigt den vorzeitigen Bebauungsplan allein nicht (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG, Anm. 8 zu § 8 BBauG). Hinsichtlich des Industriegebietes kommt noch nicht einmal diese Begründung zum Tragen, für die Einbeziehung des Industriegebietes in den Bebauungsplanbereich sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 9 BauNVO.

"Zu den Betrieben, die in das Industriegebiet (§ 9 BauNVO) gehören, zählen insbesondere Betriebe mit Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen und die § 2 der 4. BImSchV bezeichnet" (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG, Anm. 12 zu § 9 BauNVO). Wenn alle diese Betriebe nur ausnahmsweise zulässig sein sollen (§ 6 der textlichen Festsetzungen), handelt es sich nicht um ein Industriegebiet, das Baugebiet wird durch diese Gesamtgliederung - unzulässig - seiner allgemeinen Zweckbestimmung entzogen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 4. Aufl. Köln 1979, Tz 83 zu § 1 BauNVO). Dies ist weder durch § 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO, geschweige denn durch § 1 Abs. 9 BauNVO gerechtfertigt.

Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen § 16 Abs. 3 BauNVO.

Die Begrenzung der maximalen Höhe der Hauptbaukörper auf 12 m ist nicht nur unklar - was ist Hauptbaukörper (kein Begriff des Baurechts) ? - , sondern unterläuft auch die Industriegebietsfestsetzung. Schornsteine, Silos, Tanks u.ä. bauliche Anlagen (= Hauptbaukörper ?) sind für Industriebetriebe lebenswichtig, gerade bei Umschlagsgütern zu Wasser und zur Schiene.

3. Die Stadt prüft den § 6 der textlichen Festsetzungen darauf hin, ob hier nur eine deklaratorische Aussage aus Fairneßgründen getroffen wird oder ob möglicherweise dadurch eine weitere Reduzierung in der Zulassung von Vorhaben gegenüber der z.Z. gesetzlich festgelegten Regelung normiert wird. Es ist der Wunsch der Anlieger, diesen § 6 nach Möglichkeit zu streichen, da er nach ihrer Ansicht eine zusätzliche Begrenzung der Werte für Staub und Abgas darstellt und kein Rechtsanspruch auf die fixierte Ausnahme besteht.

4. Die Anlieger befürchten eine Beitragspflicht für die Kanalarbeiträge für die nächsten Jahre, obwohl Bauabsichten z.Z. nicht bestehen. Herr Voges ließ sich mit der allgemeinen Aussage, daß ein Rat keine Investitionsmaßnahmen ohne konkrete Anliegerwünsche beschließt, nicht zufriedustellen. Er verlangt daher eine Aussage, daß Investitionen für die öffentliche Erschließung der Grundstücke seiner Mandanten erst getätigt werden, wenn für den noch unbebauten Teil des Industriegebietes konkrete Bauabsichten bestehen.

Herrn Voges wurde die Dringlichkeit der Fortführung des Planverfahrens erläutert. Er sagte eine umgehende Bearbeitung zu. Zur endgültigen Abgabe seiner Erklärung erwartet er jedoch die Aussage der Stadt zu den Fragen 2 bis 4."

2. Schreiben des Landkreises Hannover vom 18.7.1980:

"Aufgrund Ihrer Anfrage vom 15.7.1980 fand heute ein Gespräch mit dem zuständigen Bauaufsichtsamt in unserem Hause sowie mit dem Gewerbeaufsichtsamt Hannover statt, das zu folgendem Ergebnis führte:

Zu Nr. 2 Ihres Vermerkes vom 14.7.1980

In der Planzeichenerklärung wird das Wort "Hauptbaukörper" gestrichen. Dieser Ausdruck könnte zu Mißverständnissen führen, weil z.B. ein Silo kein Gebäude sondern lediglich eine bauliche Anlage ist und darüber hinaus bei einer Addition unterschiedlicher Baukörper nicht mehr zweifelsfrei bestimmt werden kann, welcher der Baukörper nun der "Hauptbaukörper" ist.

Statt dessen wird ein zusätzlicher Paragraph in die textlichen Festsetzungen übernommen:

Ausnahmeweise dürfen untergeordnete Bauteile (wie z.B. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Fahrstuhl-schächte, Förderungsanlage, Schornsteine und ähnliches) die Höhenbegrenzung von 12 m überschreiten.

Zu Punkt 3 Ihres Vermerkes vom 14.7.1980

Nach Auffassung meines Hauses und des Gewerbeaufsichtsamtes besitzt der § 6 der textlichen Festsetzung in der Tat nur deklaratorischen Charakter. Bei der Genehmigung einer Anlage im Industriegebiet nach Bundesimmissionschutzgesetz - diese Genehmigung schließt bekanntlich die bauaufsichtsrechtliche Genehmigung ein - muß der Antragsteller im einzelnen den Beweis führen, daß von seiner Anlage keine Emissionen ausgehen, die die umliegende Bebauung gefährden, erheblich beeinträchtigen oder erheblich belästigen. Aus diesem Grunde kann der § 6 der textlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen werden."

3. Schreiben an Herrn RA Voges vom 4.8.1980:

Ich komme zurück auf das Gespräch am 24.6.1980 in meinem Hause. Hierbei habe ich folgendes Ergebnis festgehalten:

1. Sie prüfen mit Ihren Mandanten, ob die im Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene BMZ von 6,0 ausreicht, um die Bebauungsabsichten realisieren zu können.

2. Ich kläre mit der Baugenehmigungsbehörde, dem Landkreis Hannover, wie dort der Begriff "Hauptbaukörper" in Verbindung mit der maximalen Höhe vom 12 m interpretiert wird. Nach den Vorstellungen Ihrer Mandanten muß gewährleistet sein, daß Schornsteine und ähnliche Anlagen mit einer Höhe von über 12 m komplikationslos genehmigt werden.

3. Ich prüfe den § 6 der textlichen Entwurfsfestsetzungen daraufhin, ob hier nur eine deklaratorische Aussage getroffen wird oder ob möglicherweise dadurch eine weitere Reduzierung in der Zulassung von Vorhaben gegenüber der derzeitigen gesetzlichen Regelung normiert wird. Es ist der Wunsch Ihrer Mandanten, diesen § 6 nach Möglichkeit zu streichen, weil er eine zusätzliche Begrenzung der Werte für Staub und Abgas darstellt und kein Rechtsanspruch auf die Zulassung der fixierten Ausnahme besteht.

4. Ihre Mandanten befürchten eine Beitragspflicht für die Kanalarbeiträge innerhalb der nächsten Jahre, obwohl Bauabsichten derzeit nicht bestehen. Sie haben sich mit meiner allgemeinen Aussage, daß der Rat meiner Stadt keine Investitionsmaßnahmen ohne konkrete Bauabsichten beschließt, nicht zufriedengestellt. Vielmehr haben Sie eine Zusage gefordert, daß Investitionen für die öffentliche Erschließung der Grundstücke Ihrer Mandanten von mir erst dann getätigt werden, wenn für den noch unbebauten Teil des Industriegebietes konkrete Bauabsichten bestehen.

Vor der Abgabe Ihrer Erklärung zu Punkt 1. habe ich Ihnen zugesagt, die Punkte 2. bis 4. zu klären und Sie über das Ergebnis zu informieren.

Das soll hiermit geschehen.

Zu Punkt 2. bin ich einvernehmlich mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover und dem Planungsausschuss und dem Bauaufsichtsausschuss (Bauordnungs-)amt des Landkreises Hannover zu dem Ergebnis gekommen, daß in der Planzeichenerklärung der zeichnerischen Entwurfsfestsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes das Wort "Hauptbaukörper" gestrichen wird. Der Ausdruck "Hauptbaukörper" könnte zu Mißverständnissen führen, weil z.B. ein Silo kein Gebäude sondern lediglich eine bauliche Anlage ist und darüberhinaus bei einer Addition unterschiedlicher Baukörper nicht mehr zweifelsfrei bestimmt werden kann, welcher Baukörper nun der "Hauptbaukörper" ist.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover und der Landkreis Hannover schlagen vor, in die textlichen Festsetzungen einen zusätzlichen Paragraphen mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

"Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Bauteile (wie z.B. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Förderungsanlagen, Schornsteine und Ähnliches) die Höhenbegrenzung von 12 m überschreiten."

Bei der Formulierung "ausnahmsweise" würden wir allerdings wieder vor der unbefriedigenden Situation stehen, daß sich die Auslegung dieses unbestimmten Gesetzesbegriffes meiner Zuständigkeit entzieht und letztlich auch hier kein Rechtsanspruch auf die fixierte Ausnahme bestehen würde.

Ich sage Ihnen daher verbindlich zu, daß ich bereit bin, in die textlichen Festsetzungen einen zusätzlichen Paragraphen mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

"Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Förderungsanlagen, Schornsteine und Ähnliches) dürfen die Höhenbegrenzung von 12 m überschreiten."

Alternativ könnte auch formuliert werden, daß die bezeichneten untergeordneten Bauteile "nicht unter die Höhenbegrenzung des § ... fallen."

Zu Punkt 3. bin ich einvernehmlich mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover und dem Landkreis Hannover der Auffassung, daß der § 6 der textlichen Entwurfsfestsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Tat nur deklaratorischen Charakter besitzt. Bei der Genehmigung einer Anlage im Industriegebiet nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die bekanntlich die baurechtsrechtliche Genehmigung einschließt, muß der Antragsteller im einzelnen beweisen, daß von seiner Anlage keine Emissionen ausgehen, die die umliegende Bebauung gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen.

Ich sage Ihnen verbindlich zu, daß der § 6 der textlichen Entwurfsfestsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ersatzlos gestrichen wird.

Zu Punkt 4. sage ich Ihnen ebenfalls verbindlich zu, daß Investitionen für die öffentliche Erschließung der Grundstücke Ihrer Mandanten von mir erst dann getätigt werden, wenn für den noch unbebauten Teil des Industriegebietes, also für den Teil ab Schiffswerft Rasche in Westen bis zum Tanklager der Bf im Osten, konkrete Bauabsichten bestehen. Ich bitte diese Zusage allerdings so zu verstehen, daß nicht konkrete Bauabsichten von sämtlichen Grundstückseigentümern in dem angesprochenen Bereich bestehen müssen, um mich zu Investitionen zu veranlassen. Hier kann bereits eine konkrete Bauabsicht, sei es von einem Ihrer Mandanten oder von anderen Eigentümern in dem Bereich, je nach Umfang dazu veranlassen, die gesamte Erschließung durchzuführen. Wann das der Fall ist, kann ich aus der Natur der Sache heraus nicht sagen, weil es sich hierbei um eine unternehmerische Entscheidung handelt.

Sowohl zu 1. als auch insgesamt bitte ich Sie um Ihre Stellungnahme.

Mögllicherweise habe ich Ihnen bei dem Gespräch am 24.6.1980 falsche öffentlich-rechtliche Beiträge genannt, die nach meinen übersichtshalber nenne ich Ihnen daher diese Beträge unter Zugrundelegung einer BMZ von 9,0 und einer solchen von 6,0 wie folgt:

1. Grundstück von Herrn Dr. Beckmann

- 1.1 Kanalbaubeiträge
- 1.11 Schmutzwasserkanal
- 1.111 bei BMZ 9,0 = ca. 464.940,-- DM
- 1.112 bei BMZ 6,0 = ca. 309.960,-- DM
- 1.12 Regenwasserkanal
- 1.121 bei beiden Lösungen = ca. 133.358,-- DM

- 1.2 Erschließungsbeiträge
- 1.21 bei BMZ 9,0 = ca. 353.000,-- DM
- 1.22 bei BMZ 6,0 = ca. 323.000,-- DM

2. Grundstück der Herren Krabbes und Brauns

- 2.1 Kanalbaubeiträge
- 2.11 Schmutzwasserkanal
- 2.111 bei BMZ 9,0 = ca. 619.000,-- DM
- 2.112 bei BMZ 6,0 = ca. 413.000,-- DM
- 2.12 Regenwasserkanal
- 2.121 bei beiden Lösungen = ca. 177.000,-- DM

- 2.2 Erschließungsbeiträge
- 2.21 bei BMZ 9,0 = ca. 471.000,-- DM
- 2.22 bei BMZ 6,0 = ca. 431.000,-- DM //

4. Schreiben von Herrn RA Voges vom 22.9.1980:

"Ich bestätige dankend den Erhalt Ihres Schreibens vom 4.8.1980.

Zu Punkt vier Ihres Schreibens waren wir davon ausgegangen, daß kanalisationsmäßig (und infolgedessen auch straßenmäßig) die früher geplante Umgehungsstraße der Scheitelpunkt ist.

Meines Erachtens ist deshalb angesichts der wenigen Grundstücke eine Präzisierung Ihrer Zusage möglich und zweckmäßig, daß von Ihnen nur bei Bauabsichten bestimmter Grundstückseigentümer (welcher?) Investitionen für die öffentliche Erschließung der Grundstücke meiner Mandanten getätigt werden."

5. Schreiben an Herrn RA Voges vom 21.10.1980:

Ich danke Ihnen für Ihr Schreiben vom 22.9.1980. Nach abschließender Erörterung in meinem Hause teile ich Ihnen hiermit verbindlich mit, daß die Stadt Seelze Erschließungsmaßnahmen im Bereich des östlichen Teils des Bebauungsplangebietes Nr. 1 für den Stadtteil Lohnde nur für den Fall vornehmen wird, daß ein direkter Anlieger (Dr. Beckmann, P.H. Brauns und Müller) konkrete Bauabsichten bei mir anmeldet und ausdrücklich Erschließungsmaßnahmen wünscht.

Das Bebauungsplanverfahren werde ich unter Berücksichtigung der mit Ihnen und den übrigen Anliegern besprochenen Änderungen fortsetzen.

B.2. RA Zabel für die Eigentümer Müller mit Schreiben vom 27.6.1980:

Die Herren Otto und Hans Dieter Müller, Großer Weg 21 in 3008 Garbsen 2 haben mich mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und mich gebeten, ihre Bedenken und Anregungen zu der vorgesehenen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 hiermit vorzutragen.

Meine Mandanten sind Eigentümer der Flurstücke 193/4, 193/5, 193/6, 195/8, 195/9 und 195/10 der Flur 3, die von der vorgesehenen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 betroffen werden.

1. Bedenken

Es ist zwar zutreffend, daß nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorgesehenen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 die im Eigentum meiner Mandanten befindlichen Flurstücke weiterhin als Industriegebiet ausgewiesen sind.

Nach dem bisher bestehenden Bebauungsplan war dieses Industriegebiet mit einer Bauwassenzahl von 9,0 ausgewiesen, was bedeutete, daß hier beabsichtigt war, ein Industriegebiet mit mittleren und größeren Betrieben zu entwickeln.

Irgendwelche Einschränkungen gegen die Nutzung dieses Industriegebietes waren nicht bekannt.

Meine Mandanten waren seit längerer Zeit damit befaßt, Planungen für die industrielle Nutzung ihrer vorbezeichneten Flurstücke zu entwickeln, die sich insbesondere auf die Einrichtung von Schrottbearbeitungs- bzw. Schrottverwertungsbetrieben (ggfs. die Einrichtung eines Shredders) bezogen.

Es fanden diesbezüglich bereits Gespräche mit anderen interessierten Firmen und Personen statt.

Nach den textlichen Festsetzungen der beabsichtigten Neufeststellung ist diese beabsichtigte Nutzung aus mehreren Gründen nicht mehr möglich:

a.

Nach Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen soll das Industriegebiet auf Anlagen und Betriebe beschränkt werden, die die Wohngebiete in der näheren und weiteren Umgebung sowie das Landschaftsschutzgebiet nicht stören.

In diesem Zusammenhang ist nach auf Ziffer 4, Punkt 1 - Industriegebiet - der textlichen Festsetzungen zu verweisen.

b.

Da die Straßenanbindung des Industriegebietes an den überörtlichen Verkehr durch Wohngebiete führt, sollen zu deren Schutz die "durch die vorhandene Bahnanlage stark belasteten Wohngebiete nördlich des Geltungsbereiches" besonders geschützt und daher die Nutzungen nach § 9 Absatz 2, Nummer 1 BNVO eingeschränkt werden.

Dies bedeutet, daß nach der vorgesehenen Neuplanung meine Mandanten keine Chance mehr sehen, die Genehmigungen zu erhalten, die sie für die geplante Nutzung des ihnen gehörenden Geländes im Industriegebiet benötigen, wie dies auch von den zuständigen Herren anlässlich eines persönlichen Gespräches am 25. 3. 1980 deutlich gesagt worden ist.

Darüber hinaus ist es überhaupt fraglich, ob angesichts der vorstehend geschilderten Straßenverhältnisse überhaupt eine Nutzung als Industriegebiet möglich sein wird, die ja in der Regel mit häufigem Schwerlastverkehr verbunden ist.

Andererseits sollen meine Mandanten nach der den textlichen Festsetzungen beigefügten überschlägigen Berechnung der Erschließungskosten mit ganz erheblichen Beträgen belastet werden, deren Aufbringung ihnen - da eine Nutzung des Industriegebietes als solchem geradezu ausgeschlossen ist - nicht möglich wäre, wobei hier zunächst nicht darauf eingegangen werden soll, ob die beitragsfähigen überschlägigen Erschließungskosten nach Grund und Höhe zutreffend angegeben worden sind.

2. Anregungen

Es versteht sich von selbst, daß meine Mandanten Überlegungen darüber angestellt haben, wie den zu Ziffer 1 dargelegten kritischen Punkten in angemessener Weise begegnet werden kann.

Danach stellen sich zur Zeit zwei Möglichkeiten:

a.

Die textlichen Festsetzungen in der Neufassung des vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 1 werden so gefaßt, daß die darin bisher enthaltenen Einschränkungen wegfallen.

b.

Auch das meinen Mandanten gehörende Gelände wird in Gewerbegebiet umgewandelt, daß meine Mandanten dann in näherer Absprache mit der Stadt Seelze Gewerbetreibenden - ggfs. parzelliert - zur Verfügung stellen könnten.

Zu einer Veräußerung des Geländes sind meine Mandanten, wie dies auch bereits in dem Gespräch am 25. 3. 1980 erklärt wurde, bereit.

Meine Mandanten wären dankbar, wenn ihnen vor Weiterleitung des Bebauungsplanentwurfes und der dagegen erhobenen Bedenken oder gemachten Anregungen Gelegenheit gegeben würde, ihre Auffassung in einem Gespräch nochmals mündlich zu erörtern und näher darzulegen.

B.3. Herr Besler mit Schreiben vom 30.6.1980

"Im derzeitigen öffentlichen Auslegungsverfahren dieses oben genannten Bebauungsplanes erhebe ich folgende Anregung und Bedenken. Die mir seinerzeit überlassene Kopie des Bebauungsplanes Nr.1 war die Bebauungsgrenze wesentlich geringer als die jetzige im Auslegungsverfahren. Bebauungsplanes.

Ich bitte diese Grenzen wieder auf den gleichen Stand zuverlegen, wie in der Anlage beigelegter Kopie."

B.4. RA Rotzoll für die Firma Schiffswerft Rasche mit Schreiben vom 7.8.1980:

In vorbezeichnete Sache hat uns die Firmenleitung der Firma Schiffswerft Rasche KG, Werftstraße 20, 5016 Seelze 5, Ihr Schreiben vom 14. März 1980 und die diesem Schreiben vorausgehende Korrespondenz mit der Bitte um Prüfung vorgelegt.

Unsere Mandantin wird selbstverständlich Ihren Vorschlag aufgreifen, um die für das Firmengrundstück festgesetzten Nutzungswerte (Grundflächenzahl 0,7/Baumassenzahl 9,0) im Hinblick auf die künftige öffentlich-rechtliche Beitragsbelastung zu reduzieren. Dieserhalb wird sich Herr Klaus-Peter Rasche mit Ihnen in aller nächster Zeit in Verbindung setzen.

Die unsere Mandantin eigentlich - weil von ihrem finanziellen Gewicht her überragende - interessierende Frage betrifft natürlich den grundsätzlichen Verteilungsmaßstab, insbesondere in Bezug auf das Privathaus und im Hinblick auf das tatsächliche Vorliegen eines hinreichend begründbaren Bedürfnisses

für die Erschließung in dem jetzt geplanten Ausmaß (§ 123 Abs. 2 BAoG). In diesem Zusammenhang interessiert der von Ihnen im Schreiben vom 14. März 1980 erwähnte Änderungsentwurf des Bebauungsplans. Offenbar sind Ihre Überlegungen hinsichtlich des Umfangs der notwendigen und damit der umlagefähigen Erschließungsmaßnahmen noch nicht zum Abschluß gekommen.

Vermutlich werden aber auch die von Ihnen erwogenen Änderungsplanungen an der Größenordnung der auf unsere Mandantin zukommenden Erschließungsbeiträge wenig ändern. Überschlägige Berechnungen zeigen, daß unsere Mandantin mit einer Erschließungsbeitragslast von knapp 1 Mio DM rechnen muß, auch wenn die Nutzungswerte auf ein noch akzeptables Maß herabgesetzt werden.

Eine solche Beitragslast stellt - um das bereits jetzt ganz klar zum Ausdruck zu bringen - durchaus mittelfristig die Frage zur Disposition, ob unsere Mandantin an diesem Unter der derzeitigen finanziellen Belastungen an diesem Standort hält. Damit stellen sich Fragen, die über die in Ihrem Schreiben vom 24. März 1980 angeschnittenen Fragen weit hinausreichen und die im übrigen auch im Interesse der Stadt Seelze einer Klärung bedürfen.

Der Unterzeichner legt Wert darauf, vor einer weiterführenden schriftsätzlichen Bearbeitung die mit der Erschließung des zukünftigen Industriegeländes im Zusammenhang stehenden Fragen aus der Sicht der Verwaltung erläutert zu erhalten. Würden Sie für ein solches Gespräch im Laufe des Monats September zur Verfügung stehen?

Vorab wären wir dankbar, wenn Sie uns den von Ihnen erwähnten Änderungsentwurf des Bebauungsplanes übersenden könnten, ferner auch den Bebauungsplan selbst. Für dadurch evtl. entstehende Auslagen kommen wir persönlich auf."

Das Schreiben vom 14.3.1980, auf das sich RA Rotzoll bezieht, war

an die Eigentümer Rasche, Müller, Brauns, Krabbes und Beckmann mit folgendem Wortlaut adressiert:

"Sie sind Eigentümer von Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 im St. Lohnde (Gebiet zwischen dem Zweigkanal Hannover-Linden im Süden und dem Bundesbahngelände im Norden).
Mit meinem Schreiben vom 12.9.1979 habe ich Sie darüber informiert, daß ich beabsichtige, die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu ändern. Aus diesem Grunde habe ich bereits im vergangenen Jahr auch den für Ihr Grundstück festgesetzten Nutzungswert (Grundflächenzahl 0,7/Baumassenzahl 9,0) insbesondere im Hinblick auf die künftige öffentlich-rechtliche Beitragsbelastung untersucht. Sämtlichen Grundstückseigentümern wurde dabei von mir angeboten, daß bei der Änderung des Bebauungsplanes eine Anpassung und damit Verringerung der bestehenden Nutzungswerte entsprechend den individuellen Erfordernissen möglich ist. Hierbei haben Sie mir nicht mitgeteilt, ob Sie eine Verringerung der Baumassenzahl und ggf. der Grundflächenzahl wünschen und welche neuen Werte evtl. Ihren Intentionen entsprechen würden.

Zwischenzeitlich liegt mir ein Änderungsentwurf des Bebauungsplanes vor. Außerdem habe ich zu diesem Änderungsentwurf für den Bereich ab westlich Schiffswerft Rasche eine Alternative ausarbeiten lassen.

Es wird nicht verkannt, daß die maximalen Nutzungswerte im Bebauungsplan für Sie einen größeren Planungs- und Realisierungsspielraum bieten. Ich weise jedoch nochmals darauf hin, daß die Grundstücke sowohl zu den Erschließungskosten als auch zu den Kanalbaukosten entsprechend hoch veranlagt werden, weil die Beiträge nach den möglichen Vorteilen, hier also nach den maximalen Nutzungswerten, zu bemessen sind.

Allein aus diesem Grunde halte ich Ihre konkrete Äußerung hinsichtlich der für Ihre Bedürfnisse erforderlichen Nutzungswerte für geboten. Über die jeweiligen beitragsrechtlichen Auswirkungen gebe ich Ihnen gern Auskunft und bitte Sie, mit mir möglichst kurzfristig einen Gesprächstermin zu vereinbaren, weil beabsichtigt ist, mit den ersten Erschließungsmaßnahmen noch in diesem Jahr zu beginnen."

Zusammenfassend ist zu den Ausführungen auf den Seiten 20 bis 41 dieser Begründung zunächst festzustellen, daß es im öffentlichen Auslegungungsverfahren nach § 2 a (6) BBauG der Entwurfsfassung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes vom 21.4.1980 zu einer Vielzahl von Anregungen und Bedenken kam. Speziell die Eigentümer der Grundstücke westlich des Tanklagers der BP bis einschließlich zur Schiffswerft haben Bedenken gegen eine Beschränkung der Hauptbaukörper auf eine Höhe von max. 12,0 m, gegen eine Herabzonung der Baumassenzahl von 9,0 auf 6,0 und dagegen, daß nach § 6 der textlichen Entwurfsfestsetzungen in der Fassung vom 21.4.1980 im Industriegebiet genehmigungspflichtige betriebliche Anlagen nach § 2 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes nur als Ausnahme zulässig sein dürfen, erhoben. Entsprechende Verhandlungen zu den "Hauptbaukörpern" führten einvernehmlich mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover und dem Planungsamt und dem Bauaufsichts-(Bauordnungs-)amt des Landkreises Hannover zu dem Ergebnis, daß in der Planzeichenklärung der zeichnerischen Entwurfsfestsetzungen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes das Wort "Hauptbaukörper" gestrichen werden sollte. Der Ausdruck "Hauptbaukörper" könnte zu Mißverständnissen führen, weil z.B. ein Silo kein Gebäude sondern lediglich eine bauliche Anlage ist und darüber hinaus bei einer Addition unterschiedlicher Baukörper nicht mehr zweifelsfrei bestimmt werden könnte, welcher Baukörper nun der "Hauptbaukörper" ist. Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover und der Landkreis Hannover hatten zunächst vorgeschlagen, in die textlichen Entwurfsfestsetzungen einen zusätzlichen Paragraphen mit folgenden Wortlaut aufzunehmen:

"Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Fahrstuhlchächte, Förderungsanlagen, Schornsteine und ähnliches) dürfen die Höhenbegrenzung von 12 m überschreiten."

Bei der Formulierung "ausnahmsweise" würde allerdings wieder die unbefriedigende Situation entstehen, daß sich die Auslegung dieses unbestimmten Gesetzesbegriffes der Zuständigkeit der Stadt Seelze entziehen und letztlich auch hier kein Rechtsanspruch auf die fixierte Ausnahme bestehen würde. Daher wurde ein zusätzlicher § 5 mit folgendem Wortlaut formuliert:

"Im Industriegebiet sind genehmigungspflichtige betriebliche Anlagen nach § 2 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV-) vom 14.2.1975 nur als Ausnahme zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 15 BauNVO)."

Der § 6 der textlichen Entwurfsfestsetzungen in der Fassung vom 21.4.1980 hat folgenden Wortlaut:

"Im Industriegebiet sind genehmigungspflichtige betriebliche Anlagen nach § 2 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV-) vom 14.2.1975 nur als Anlagen zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 15 BauNVO)."

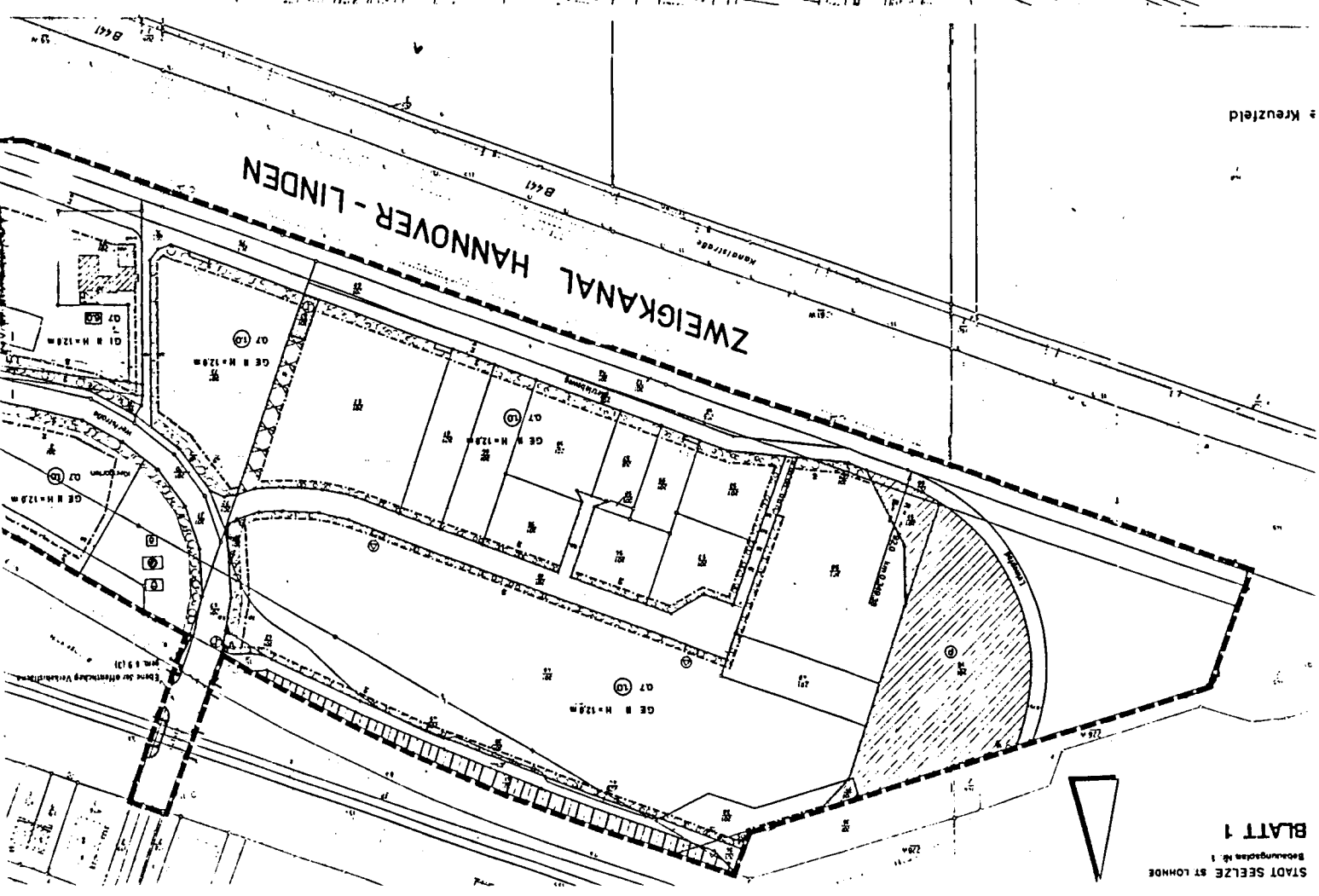
Einvernehmlich mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover und dem Landkreis Hannover wurde hier die Auftragsfassung vertreten, daß der § 6 der textlichen Entwurfsfestsetzungen nur deklaratorischen Charakter besitzen würde und daher ersatzlos gestrichen werden kann. Bei der Genehmigung einer Anlage im Industriegebiet nach dem Bundesimmissionschutzgesetz, die die baunordnungsrechtliche Genehmigung einschließt, muß der Antragsteller im einzelnen beweisen, daß von seiner Anlage keine Emissionen ausgehen, die die umliegende Bebauung gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen. Die Frage der festzusetzenden Baumassenzahl für das Industriegebiet konnte nicht restlos geklärt werden. Eine höhere Baumassenzahl als 6,0 läßt zwar auch eine höhere Ausnutzung zu. Wird jedoch beispielsweise eine festgesetzte Baumassenzahl von 9,0, die sehr hoch ist, nicht umgesetzt, müssen trotzdem die öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeiträge nach der festgesetzten Baumassenzahl berechnet werden. Es handelt sich hier also um eine Relativierung ökonomischer Prozesse, über die sich die Eigentümer zum Zeitpunkt des öffentlichen Auslegungsverfahrens der Entwurfsfassung vom 21.4.1980 noch nicht entschieden hatten. Hier blieb das Ergebnis der erneuten und damit zweiten öffentlichen Auslegung abzuwarten.

In seiner Sitzung am 24.3.1981 hat der Rat der Stadt in Kenntnis der Ergebnisse des abgeschlossenen öffentlichen Auslegungsverfahrens dem (überarbeiteten) Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.2.1981 zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung mit Entwurfsbegründung nach § 2 a (6) BBaug beschlossen.

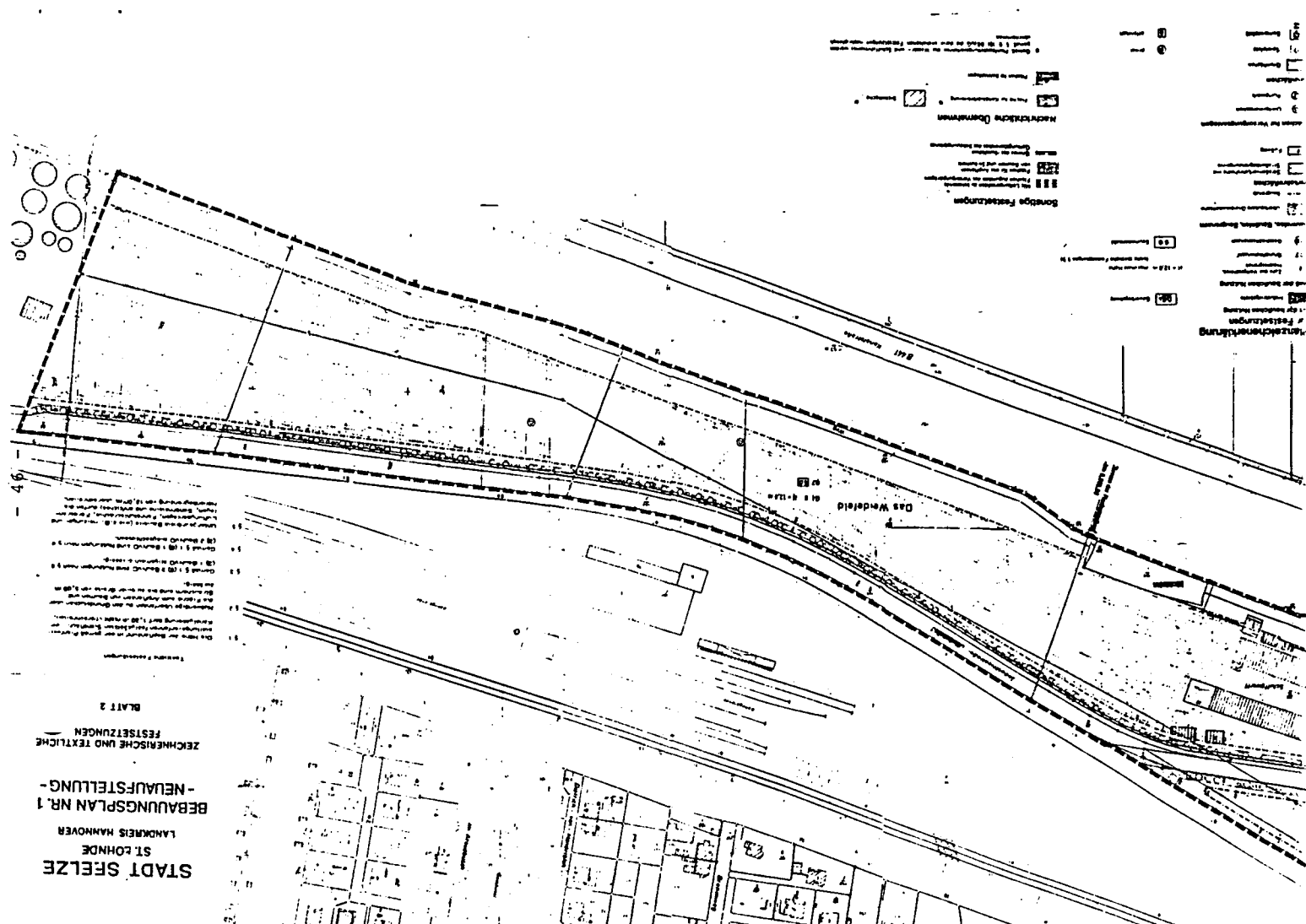
"Textliche Festsetzungen"

- § 1 Die Höhe der Bepflanzung in der gemäß Planfeststellungsverfahren festgesetzten Sichtfläche der Kanalabdeckung darf 1,20 m nicht überschreiten.
- § 2 Notwendige Überfahrten zu den Grundstücken über die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig.
- § 3 Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 (3) 1 BauNVO allgemein zulässig.
- § 4 Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 (3) 2 BauNVO ausgeschlossen.
- § 5 Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Heizungs- und Lüftungsanlagen Fahrstuhlgeschächte, Förderanlagen, Schornsteine und ähnliches) dürfen die Höhenbegrenzung von 12,00 m überschreiten."

Die textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung vom 20.2.1981 sind auf der Seite 44 dieser Begründung wiedergegeben, während die zeichnerischen Festsetzungen dieser Entwurfsfassung auf den Seiten 45 und 46 dieser Begründung abgedruckt sind.



BLATT 1
STADT SEELZE ST. LOHNDE
Bebauungsplan Nr. 1



STADT SEELZE
ST. LOHNDE
LANKHEIS HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
-NEUAUFSTELLUNG-
ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
BLATT 2

- Legende
- 1. Grundstücke
 - 2. Verkehrsflächen
 - 3. Grünflächen
 - 4. Gewässer
 - 5. Eisenbahnen
 - 6. Straßen
 - 7. Kanäle
 - 8. Grenzlinien
 - 9. Höhenlinien
 - 10. Grenzlinie
 - 11. Grenzlinie
 - 12. Grenzlinie
 - 13. Grenzlinie
 - 14. Grenzlinie
 - 15. Grenzlinie
 - 16. Grenzlinie
 - 17. Grenzlinie
 - 18. Grenzlinie
 - 19. Grenzlinie
 - 20. Grenzlinie
 - 21. Grenzlinie
 - 22. Grenzlinie
 - 23. Grenzlinie
 - 24. Grenzlinie
 - 25. Grenzlinie
 - 26. Grenzlinie
 - 27. Grenzlinie
 - 28. Grenzlinie
 - 29. Grenzlinie
 - 30. Grenzlinie
 - 31. Grenzlinie
 - 32. Grenzlinie
 - 33. Grenzlinie
 - 34. Grenzlinie
 - 35. Grenzlinie
 - 36. Grenzlinie
 - 37. Grenzlinie
 - 38. Grenzlinie
 - 39. Grenzlinie
 - 40. Grenzlinie
 - 41. Grenzlinie
 - 42. Grenzlinie
 - 43. Grenzlinie
 - 44. Grenzlinie
 - 45. Grenzlinie
 - 46. Grenzlinie
 - 47. Grenzlinie
 - 48. Grenzlinie
 - 49. Grenzlinie
 - 50. Grenzlinie
 - 51. Grenzlinie
 - 52. Grenzlinie
 - 53. Grenzlinie
 - 54. Grenzlinie
 - 55. Grenzlinie
 - 56. Grenzlinie
 - 57. Grenzlinie
 - 58. Grenzlinie
 - 59. Grenzlinie
 - 60. Grenzlinie
 - 61. Grenzlinie
 - 62. Grenzlinie
 - 63. Grenzlinie
 - 64. Grenzlinie
 - 65. Grenzlinie
 - 66. Grenzlinie
 - 67. Grenzlinie
 - 68. Grenzlinie
 - 69. Grenzlinie
 - 70. Grenzlinie
 - 71. Grenzlinie
 - 72. Grenzlinie
 - 73. Grenzlinie
 - 74. Grenzlinie
 - 75. Grenzlinie
 - 76. Grenzlinie
 - 77. Grenzlinie
 - 78. Grenzlinie
 - 79. Grenzlinie
 - 80. Grenzlinie
 - 81. Grenzlinie
 - 82. Grenzlinie
 - 83. Grenzlinie
 - 84. Grenzlinie
 - 85. Grenzlinie
 - 86. Grenzlinie
 - 87. Grenzlinie
 - 88. Grenzlinie
 - 89. Grenzlinie
 - 90. Grenzlinie
 - 91. Grenzlinie
 - 92. Grenzlinie
 - 93. Grenzlinie
 - 94. Grenzlinie
 - 95. Grenzlinie
 - 96. Grenzlinie
 - 97. Grenzlinie
 - 98. Grenzlinie
 - 99. Grenzlinie
 - 100. Grenzlinie

Die vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.3.1981 gefassten Beschlüsse wurden ortsüblich am 29.7.1981 in der "Umschau", Nr. 30, mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß es aufgrund von Anregungen und Bedenken, die im (1.) öffentlichen Auslegungsverfahren erhoben wurden, erforderlich war, die Entwurfsfassung vom 21.4.1980 einschließlich der dazugehörigen Entwurfsbegründung zu überarbeiten. Außerdem wurde hierbei veröffentlicht, daß der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.2.1981, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 2 a (6) BBAug mit Entwurfsbegründung in der Zeit vom 6.8.1981 bis einschließlich zum 7.9.1981 im Bauderzernat der Stadt Seelze während der angegebenen Dienstzeiten öffentlich zu jedermanns Einsicht ausliegt und das während der Auslegungszeit Anregungen und Bedenken vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 2 a (6) Satz 3 i.V.m. § 2 (5) BBAug mit Schreiben vom 28.7.1981 über die (2.) öffentliche Auslegung benachrichtigt. Ihnen wurden die Unterlagen mit der Bitte um ihre Stellungnahme bis zum 25.9.1981 übersandt.

Den Rechtsanwälten der Firma Schiffswerft Rasche, sowie der Eigentümer Müller, Krabbes, Brauns und Beckmann wurde mit Schreiben vom 28.7.1981 gleichlautend folgendes mitgeteilt:

" Ich komme zurück auf die im Verfahren der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes mit Ihnen bereits geführten Gespräche und den begleitenden Schriftwechsel. Bekanntlich hat der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den ST Lohnde in seiner Fassung vom 21.4.1980 im Mai/Juni 1980 nach § 2 a (6) BBAug öffentlich ausgelegen. Aufgrund von Anregungen und Bedenken, die im (1.) öffentlichen Auslegungsverfahren erhoben wurden, war es erforderlich, die Entwurfsfassung vom 21.4.1980 der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich der dazugehörigen Begründung zu überarbeiten. Hierdurch ist es notwendig, ein erneutes und damit 2. öffentliches Auslegungsverfahren durchzuführen. In seiner Sitzung am 24.3.1981 hat der Rat der Stadt dem (überarbeiteten) Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.2.1981 zugestimmt und dessen (erneute) öffentliche Auslegung mit Begründung nach § 2 a (6) BBAug beschlossen.

Beigefügt erhalten Sie den in der Sitzung des Rates der Stadt am 24.3.1981 zur öffentlichen Auslegung beschlossenen Bebauungsplan-entwurf in der Fassung vom 20.2.1981 (die Entwurfsfassung vom 20.2.1980, die versehentlich in der Datenleiste eingetragen ist,

ist mit der Entwurfsfassung vom 20.2.1981 identisch), bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung zu Ihrer Information und weiteren Verwendung.

In meinem Bekanntmachungsorgan "Umschau" wird in der Ausgabe am 29.7.1981 veröffentlicht, daß der genannte Planentwurf in der Zeit vom 6.8.1981 bis einschließlich zum 7.9.1981 mit Begründung nach § 2 a (6) BBAug in meinem Bauderzernat öffentlich ausliegt und dort während der Dienstzeiten eingesehen werden kann. Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplanentwurf können während der Auslegungsfrist bei mir schriftlich oder mündlich zur Niederschrift geäußert werden."

Der deutschen BP wurde mit Schreiben vom 28.7.1981 folgendes mitgeteilt:

" Seit Mitte 1979 befindet sich mein Bebauungsplan Nr. 1 für den Stadtteil Lohnde, der ein (bisher nicht realisiertes) Industriegebiet festsetzt, im Neuaufstellungsverfahren. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Osten unmittelbar an ihr Betriebsgrundstück Vor den Specken 7 im Stadtteil Seelze. Ich habe Ihrem Herrn Behnzen am 12.12.1979 fermündlich zugesagt, daß ich Sie direkt am Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beteiligen werde, weil es sich bei dem auf Ihrem Betriebsgrundstück vorhandenen Tanklager um ein solches der Gefahreklasse I handelt und hieraus möglicherweise planungsrechtliche Konsequenzen für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zu ziehen sind.

Meine Zusage will ich hiermit erfüllen. In seiner Sitzung am 24.3.1981 hat der Rat meiner Stadt dem Entwurf der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.2.1981 zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung mit Begründung nach § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes beschlossen.

Beigefügt erhalten Sie die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vom 20.2.1981, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, und die dazugehörige Begründung zu Ihrer Information und weiteren Verwendung. Das öffentliche Auslegungsverfahren nach § 2 a (5) des Bundesbaugesetzes wird in der Zeit vom 6.8.1981 bis einschließlich zum 7.9.1981 durchgeführt. Während dieser Zeit besteht auch für Sie die Möglichkeit, und hierauf möchte ich besonders hinweisen, Anregungen und Bedenken zu dem Bebauungsplanentwurf bei mir schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern."

A. Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange-----

Die Landesgasversorgung Niedersachsen, die Harzwasserwerke, das Eltwerk der Stadtwerke Hannover, die Pipeline Engineering, das Straßenbauamt Hannover, die Oberpostdirektion Hannover-Braunschweig, das Gaswerk der Stadtwerke Hannover, der Bundesverband für den Selbstschutz, die Preußenelektra, der Landkreis Hannover und die Handwerkskammer Hannover haben keine Anregungen oder Bedenken erhoben oder planungsrechtlich relevante Hinweise gegeben. Der Zweckverband Großraum Hannover hat mit Schreiben vom 7.8.1981 mitgeteilt, daß die Ausarbeitung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und sonstige von ihm zu vertretende Belange den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover hat mit Schreiben vom 20.8.1981 folgendes mitgeteilt:

"Aus Gründen des Immissionsschutzrechtes bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan keine Bedenken.
auf die Stellungnahme vom 30.8.1979, Tab.Nr. 21 133/79 i.d./M. wird verwiesen."

Das Wasser- und Schiffsahrtsamt Braunschweig hat mit Schreiben vom 26.8.1981 folgendes mitgeteilt:

"Zu dem o.a. Bebauungsplan Nr. 1 - 2. Öffentliche Auslegung - nehme ich wie folgt Stellung:
Der im Bebauungsplan ausgewiesene Werfthafen bzw. die Slipanlage der Schiffsverft Rasche wurde inzwischen um etwa 27 m nach Westen verbreitert.
Im Bereich des Sichtfeldes ist bei SKL-km 0,349 ein Wendehammer für den Betriebsweg geplant. Außerdem ist eine Anlieger-Verladestelle bei SKL-km 1,0 geplant.
Auf meine Stellungnahmen vom 05.10.1979 und vom 25.06.1980 weise ich hin.
Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht gegeben."

Die HAstra hat mit Schreiben vom 2.9.1981 folgendes mitgeteilt:

"Die von uns gewünschten Standorte für Transformatorstationen sind im Bebauungsplan eingetragen. Wie bereits in unserem Schreiben vom 29.05.1980 erwähnt, wird die über das Gebiet verlaufende 20 kV-Freileitung im Zuge der Bebauung verkabelt. Im westlichen Abschnitt des Bebauungsplanes muß für die Heranführung des Kabels an die dort gelegene Transformatorstation eine 1 m breite Fläche, die mit Leitungsrechten belastet werden kann, ausgewiesen werden. Mit unserem o.g. Schreiben hatten wir diese Fläche bereits angegeben. Falls wegen der geänderten Flurstücksaufteilung diese Trasse nicht möglich ist, bitten wir eine Ersatztrasse, die im beigefügten Planausschnitt schräg markiert ist, auszuweisen."

Außerdem rühte die Begründung zum Bebauungsplan in folgenden §§ ergänzt werden:

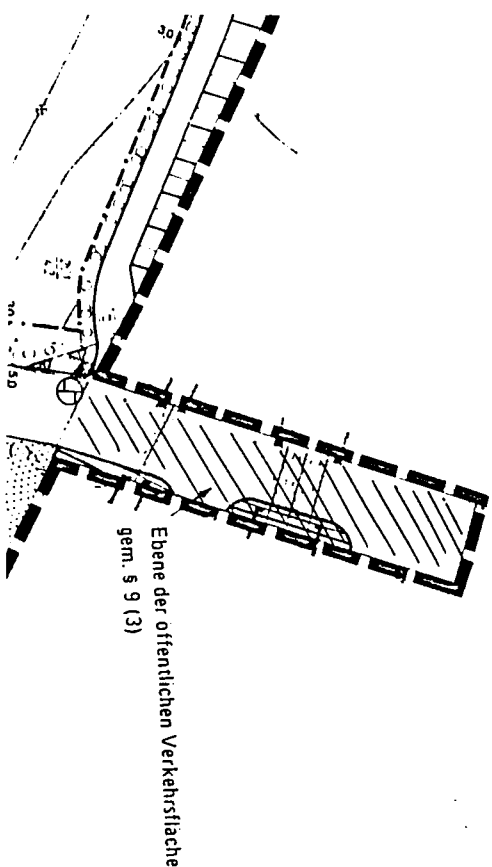
§ 3.1 vorletzter Absatz:
".... mögliche Standorte von Transformatorstationen..."
§ 4.3 ".... innerhalb der Flurstücke 193/5, 193/8 und 201/46 sind Standorte für Transformatorstationen vorgesehen."

Wir bitten unsere Anregungen in den Bauungsplan aufzunehmen."

Die Bundesbahndirektion Hannover hat mit Schreiben vom 22.9.1981 folgendes mitgeteilt:

"Vor einer endgültigen Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Ort Lohnde der Stadt Seelze bitten wir Sie zunächst noch um Auskunft, zu welcher Straße die auf dem beige-rotierten Lageplan gekennzeichnete Straßenfläche, die sich noch in Bundesbahneigentum befindet, nach Ihren Bestandsverzeichnissen gehört, zur Verfestigung oder zur Industriestraße? Wir bitten Sie um Bestätigung, daß auch diese Straßenfläche Teil einer öffentlichen Straße im Sinne von § 2 Nds. Straßengesetz ist und die Stadt Seelze für diese Straßenfläche Baulastträger ist."

Der von der Bundesbahndirektion Hannover in Ihrem Schreiben vom 22.9.1981 erwähnte Lageplan ist im folgenden auszugswise abgedruckt. Die "gekennzeichnete" Straßenfläche ist hierin innerhalb der Blockmarkierung schraffiert eingetragen.



Der Bundesbahndirektion Hannover wurde daraufhin mit Schreiben

vom 1.10.1981 folgendes mitgeteilt:

"Die von Ihnen gekennzeichnete Fläche ist de facto ein Teilstück der Verfestigung. Die Straße Industriestraße wurde vor einigen Jahren in Verfestigung umgewandelt. Sie ist als Gemeindestraße klassifiziert und ist in Ihrem Eigentum befindliche Teilfläche heran auch als solche gewidmet. Ich gehe davon aus, daß auch die in Ihrem Eigentum befindliche Teilfläche spätestens mit der Klassifizierung der Verfestigung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Gemeindestraße mit ihrer Zustimmung gewidmet werden sollte."

Ich beabsichtige, das Verfahren der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes kurzfristig fortzusetzen und möglichst vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26.10.1981 die hierzu erforderlichen Entscheidungen treffen zu lassen. Die Vorbereitungen hierfür mußten bis zum 8.10.1981 abgeschlossen sein. Ich bitte Sie daher mit dem Hinweis, daß ich Ihnen die Unterlagen bereits am 28.7.1981 übersandt habe, mir Ihre Stellungnahme kurzfristig, ggf. durch Boten, zu übermitteln."

Die Bundesbahndirektion Hannover hat anschließend mit Schreiben vom 23.10.1981 folgendes mitgeteilt:

"Gegen den o. E. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken."

Da der noch nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmete Teil der "Verfestigung" im Bereich unserer beiden Eisenbahnüberführungen und im anschließenden Flangebiet nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans für den öffentlichen Verkehr gewidmet werden soll, sind damit einverstanden, daß der im Bereich unserer beiden Eisenbahnüberführungen auf Bahngelände gelegene bahnunabhängige Teil dieser Straße im Bebauungsplan, wie auf dem Entwurf dargestellt, als öffentliche Straßenfläche ausgewiesen wird. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, daß beide Kreuzungen ab Tag der Widmung des auf dem Plan gelb dargestellten Teils der Verfestigung oder Teilen davon Kreuzungen im Sinne des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG) werden, mit den Rechtsfolgen insbesondere auch der §§ 11 und 14 EKrG."

Die Industrie- u. Handelskammer Hannover-Hildesheim hat mit Schreiben vom 25.9.1981 folgendes mitgeteilt:

"Die Kammer erhebt Bedenken gegen die Ausweisung eines öffentlichen Bolz- und Spielplatzes an der vorgesehenen Stelle, da dieser Platz im unmittelbaren Einflußbereich der verschiedenen Verkehrsflächen liegt und gewerbliche Flächen unmittelbar angrenzen sollen. Wir halten eine solche Standortwahl auch im Hinblick auf die zukünftigen Benutzer "Kinder" dieses Platzes für nicht geeignet."

B. Private Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken

RA Zabel (Eigentümer Müller) hat mit Schreiben vom 26.8.1981 folgendes mitgeteilt:

"

In der vorbezeichneten Angelegenheit komme ich zurück auf Ihr Schreiben vom 28. 7. 1981.

Ich bitte Sie, mir gegenüber für die Eigentümer Müller ebenso wie den anderen Eigentümern gegenüber schriftlich zu bestätigen, daß auf Erschließungsmaßnahmen verzichtet wird, solange nicht einer der drei Eigentümer mit der Bebauung des Grundstückes be-
ginnt.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mir die erbetene Bescheinigung vor dem 7. 9. 1981 übersenden würden."

RA Zabel wurde daraufhin mit Schreiben vom 31.8.1981 folgendes mitgeteilt:

"Ich sage Ihnen verbindlich zu, daß Investitionen für die öffentliche Erschließung der Grundstücke Ihrer Mandanten von mir erst dann getätigt werden, wenn für den noch unbebauten Teil des Industriegebietes, also für den Teil ab Schiffswerft Rasche im Westen bis zum Tanklager der BP im Osten, konkrete Bauabsichten bestehen. Ich bitte, diese Zusage allerdings so zu verstehen, daß nicht konkrete Bauabsichten von sämtlichen Grundstückseigentümern in dem angesprochenen Bereich bestehen müssen, sondern ich mich zu Investitionen zu veranlassen. Hier kann bereits eine konkrete Bauabsicht, sei es von einem Ihrer Mandanten oder von anderen Eigentümern in dem Bereich, je nach Umfang mich dazu veranlassen, die gesamte Erschließung durchzuführen. Wann das der Fall ist, kann ich aus der Natur der Sache heraus nicht sagen, weil es sich hierbei um eine unternehmerische Entscheidung handelt."

Eine analoge Erklärung habe ich Ihrem Kollegen C.D. Voges, der im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den ST Lohnde die Interessen der Eigentümer der Nachbargrundstücke (Dr. Beckmann, Krabbes und Brauns) vertritt, bereits mit meinem Schreiben vom 4.8.1980 gegeben; auch an diese Erklärung halte ich mich gebunden."

Die deutsche BP hat mit Schreiben vom 4.9.1981 folgendes mitgeteilt:

Wir danken für Ihr Schreiben vom 28.7.1981 und möchten zu dem Bebauungsplan folgende Einwände vorbringen:

1. Bei der Festlegung der Bestimmungen des neuen Bebauungsplanes wollen Sie bitte berücksichtigen, daß auf dem Nachbargelände die Höhenbegrenzung höher sein muß als max. 12 m, da wir auf unserem Grundstück (Tanklager) Tanks mit einer Höhe von ca. 16 m haben und nicht auszuschließen ist, daß bei einer weiteren Bebauung durchaus Höhen von ca. 25 m infrage kommen, wobei ein Kesselschornstein noch erheblich höher werden kann.
2. Obwohl wir alle Sicherheitsabstände von den Tanks zur Grundstücks-
grenze eingehalten haben und somit keine Gefahren von außen und innen des Tanklagers zu befürchten sind, wäre es wünschenswert, wenn als direkter Nachbar kein Betrieb mit leicht entzündbaren Stoffen, z. B. Holzlager, angesiedelt wird. Es sei denn, es handelt sich um einen artverwandten Betrieb, für den die gleichen Sicherheitsmaßnahmen gelten wie für uns.
3. Bitte bestätigen Sie uns, daß im Rahmen von Baumaßnahmen des neuen Bebauungsplanes keine Erschließungskosten bzw. Wegebaubeiträge etc. auf uns zukommen.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als rechtsverbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleisten. Private und öffentliche Belange sollen dabei 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.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Hierzu hat die Entwurfsbegründung, die zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Entwurfsfestsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 a (6) BBauG öffentlich ausliegen hat, folgenden Wortlaut:

"

3.1 Städtebauliches Konzept

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 für den Stadtteil Löhnde trifft Festsetzungen für ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0. Diese Festsetzungen leiten sich aus einer mittlerweile überholten Planungsabsicht der 60-er Jahre her, an dieser Stelle ein Industriegebiet mit mittleren und größeren Betrieben zu entwickeln.

Obwohl dieser Bebauungsplan seit 1966 rechtsverbindlich ist, wurde bisher lediglich ein einziges Bauvorhaben realisiert. Die übrigen Flächen, die stellen nach wie vor den größten Anteil dar, sind Brachland. An dieser Situation wird sich voraussichtlich auch in Zukunft - bei unveränderten Festsetzungen - nichts ändern.

Im Gegensatz zu diesen negativen Entwicklung besteht für den Raum Seelze eine steigende Nachfrage Gewerbetreibender kleiner und mittlerer Betriebe nach geeigneten Gewerbegrundstücken, die bisher nicht ausreichend berücksichtigt werden konnte. Die Lage und der Zuschnitt der unbebauten Flächen im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes lassen es in besonders günstigem Maße zu, eine Vielzahl von Gewerbebetrieben anzusiedeln. Daher wird dieser Bereich des Bebauungsplangebietes in Gewerbegebiet umgewandelt. Außerdem wird für diesen Teil eine Erschließung angeordnet, die das Aufteilen kleinerer Grundstücksparzellen ermöglicht.

Um die nördlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Wohnbauflächen ausreichend mit Spielplatzflächen versorgen zu können, wird im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Spiel- und Bolzplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan die neue Unterführung der Schiffswendestellen mit dem erforderlichen Sichtfeld berücksichtigt und mögliche Standorte zweier Umformerstationen sowie die Standorte von zwei Pumpwerken festgelegt.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu schaffen.

3.2 Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 (4) BBauG

3.2.1 Stand des Flächennutzungsplanverfahrens

Da die Stadt Seelze selbst kein eigenes Planungsamt hat, war es nach der Gebiets- und Verwaltungsreform im Frühjahr 1974 unumgänglich, den Landkreis Hannover mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes zu beauftragen. Eine Vielzahl von zu bewältigenden Planungsaufgaben führte zwangsläufig zur Prioritätensetzung in der Reihenfolge der zu erfüllenden Aufträge und somit zu einer Zeitverschiebung in der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Seelze.

Aus diesem Grunde wurden nach der umfangreichen Bestandsaufnahme in den Jahren 1974 - 1976 die ersten Planungsschritte 1977 eingeleitet. Erfahrungsgemäß traten weitere Verzögerungen

des Verfahrens hinzu, wenn, wie es Anlagen der Stadt Seelze war, eine vorbildliche Bürgerbeteiligung durchgeführt wird.

Die Stadt Seelze ist darum bemüht, die Beendigung des Aufstellungsverfahrens voranzutreiben. In der Sitzung am 7.5.1979 hat der Rat der Stadt Seelze dem Flächennutzungsplanentwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung nach § 2 a (6) BBauG beschlossen.

Dieses (erste) öffentliche Auslegungsverfahren wurde in der Zeit vom 8.11.1979 - einschl. zum 7.12.1979 durchgeführt. Das Ergebnis der 1. öffentlichen Auslegung hat dazu geführt, daß nach erforderlichen umfangreichen Beratungen eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen war. Am 7.7.1980 hat der Rat der Stadt daher die 2. öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes mit dem Erläuterungsbericht und den Beilagen nach § 2 a (6) BBauG beschlossen. Das 2. öffentliche Auslegungsverfahren wurde in der Zeit vom 8.9.1980 - einschl. zum 7.10.1980 durchgeführt. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegungsverfahren wurden zwischenzeitlich ausgewertet und von allen politischen Fraktionen der Stadt gebilligt. Es steht dadurch fest, daß eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich ist. Der Bauausschuß und der Verwaltungsausschuß der Stadt werden in ihren Sitzungen am 10. bzw. 11.3.1981 entsprechende Beschlüßempfehlungen geben. In seiner Sitzung am 24.3.1981 wird der Rat der Stadt über die in den öffentlichen Auslegungsverfahren erhobenen Anregungen und Bedenken entscheiden und den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht und den Beilagen beschließen. Anschließend kann bei der Bezirksregierung Hannover die erforderliche Genehmigung beantragt werden.

3.2.2 Dringende Gründe für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Stadtteil Löhnde

Wie bereits erläutert, stehen in der Stadt Seelze einerseits keine geeigneten Gewerbegrundstücke zur Verfügung, andererseits besteht aber im Rahmen von Erweiterungsabsichten ansässiger Unternehmen und neuer Interessenten ein erheblicher Bedarf.

Bei der gegenwärtigen Situation wird von der Stadt Seelze befürchtet, daß ein Abwarten der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes negative Auswirkungen auf die Sicherung vorhandener bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze haben wird, so daß sie es nicht verantworten kann, keine notwendigen Gewerbeflächen bereit zu halten.

Hinzu kommt, daß es sich um das Neuaufstellungsverfahren eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der ausschließlich Industriegebiet festsetzt. Durch die Umwandlung von Industriegebiet in Gewerbegebiet im westlichen Planbereich, großzügigere Verkehrsflächen, die Festsetzungen von großen Pflanzstreifenanteilen, maximalen Gebäudehöhen und einen öffentlichen Kinderspielfeld sowie eines Leinpfades wird einerseits dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung eine weitere Entfaltungsmöglichkeit gegeben und andererseits die Umweltbelastung standortgerechter Betriebe wesentlich gesenkt. ⁴

Zu den Ausführungen in der Entwurfsbegründung zum städtebaulichen Konzept zum Stand des Flächennutzungsplanverfahrens und den dringenden Gründen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, wird auf die Ausführungen auf den Seiten 9, 10 und 11 dieser Begründung verwiesen.

4.---Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes---

4.1 Bauland

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet im Westen und als Industriegebiet im Osten festgesetzt.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind nach § 3 der textlichen Festsetzungen die Nutzungen nach § 8 (3) 1. BauNVO allgemein zulässig und die Nutzungen nach § 8 (3) 2. nach § 4 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) 2. BauNVO stehen nicht im Einklang zu der hier angestrebten Entwicklung und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wegen der unmittelbaren Angrenzung des Geltungsbereiches im Süden an Flächen, die dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegen, wird bei der hier vorgesehenen 2-geschossigen Bebauung das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO mit 0,7 GRZ und 1,0 GFZ bewußt nicht voll ausgeschöpft. Das gleiche Ziel verfolgt die Festsetzung der max. Höhe der Hauptbaukörper auf 12 m.

Industriegebiet

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes wird durch die schon vorhandenen Industriebetriebe (Werft- und Tankanlagen) geprägt. Insofern wurde auch die Festsetzung als Industriegebiet beibehalten. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ - 0,7; BMZ 6,0) stellt ab auf die realisierbare Grundstücksausnutzung und nicht auf die Höchstwerte der BAUNVO.

Für das Industriegebiet gilt gleichermaßen wie für das Gewerbegebiet die Begrenzung der max. Höhe der Hauptkörper auf 12 m.

Die Baugrenzen, die parallel zu den Verkehrsflächen verlaufen, halten aus Sicherheitsgründen sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet überwiegend 3 m Abstand von der Verkehrsfläche.

Das Industriegebiet liegt zwischen den Emittenten Mittellandkanal/B 441/Bundesbahn. Unter der Voraussetzung, daß sich lediglich kleinere bis mittlere Industriebetriebe hier ansiedeln, würden etwa 3 - 4 Betriebe zusätzlich auf der noch vorhandenen Fläche errichtet werden können. Daraus wird eine Zunahme der vorhandenen Immissionen nicht erwartet. Im übrigen richtet sich die Genehmigung der Vorhaben nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - vom 14.2.1975).

4.2 Verkehrsflächen

4.2.1 Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Wertstraße in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Durch die vorgesehene Erschließung des Gewerbegebietes im Westen des Geltungsbereiches soll der geplanten Ansiedlung kleiner und mittlerer Betriebe Rechnung getragen werden.

Die im Planfeststellungsverfahren für den Ausbau des Stichkanals nach Hannover-Linden als Betriebswege am Nordufer des Kanals dargestellten Flächen sowie der Zuweg zur nördlich gelegenen Wertstraße sind als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen. Von dem entlang des Kanals verlaufenden Betriebsweg werden zur Sicherung der Auffahrt zu der im Süden des Gewerbegebietes liegenden Pumpstation Gefr-, Fahr- und Leitungsrechte ausgesprochen.

Die Möglichkeiten der Zufahrten für die Grundstücke über den entlang der Verkehrsflächen vorgesehenen Grünstreifen sind durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert (§ 2).

Schifffahrt

Entsprechend dem Planfeststellungsverfahren für den Ausbau des Stichkanals sind die Wasseroberflächen im Bebauungsplan dargestellt. Die als Stichfläche bezeichnete Fläche ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die Höhe des Bewuchses, der die im Planfeststellungsverfahren genannte Höhe noch überschreiten kann, ist durch textliche Festsetzungen, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, geregelt (§ 1).

4.2.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils entlang der Erschließungsstraßen entsprechend den Anforderungen in ausreichendem Maße vorgesehen.

4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Grundstücke im Plangebiet werden an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Seelze angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Die schadloose Beseitigung des Oberflächenwassers ist sichergestellt. Das Schmutzwasser wird im Klärwerk Gümmelwald beseitigt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende 20 KV-Leitung wird bei Realisierung der Planung an einer anderen Stelle verkabelt.

Darüberhinaus werden im Bebauungsplan die neue Unterführung der Schiffswendestellen mit dem erforderlichen Sichtfeld berücksichtigt und mögliche Standorte von Umformstationen sowie die Standorte von Pumpwerken festgelegt. Innerhalb der Flurstücke 193/5, 193/8 und 201/46 sind Standorte für Transformatorstationen vorgesehen.

4.4 Grünflächen

Das Gewerbegebiet und das Industriegebiet sollen durch Baumreihen, -gruppen und Grünflächen gestaltet werden. Daher sind parallel zu den Verkehrsflächen Bereiche von 3 bis 5 m Breite für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Der vorgesehene öffentliche Kinderspielplatz (Spiel- und Bolzplatz) im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 in Lohnde soll eine Bruttospielfläche von 2.100 qm erhalten. Es wird mit dieser Festsetzung somit möglich, sowohl den Bereich dieses Bebauungsplanes mit öffentlichen Spielplätzen abzudecken als auch den Fehlbedarf von rd. 800 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 in Lohnde auszugleichen.

5. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Bebauungsplanes ca.	19,48 ha
davon Gewerbegebiet	5,01 ha
Industriegebiet	8,20 "
Verkehrsflächen	1,99 "
Wasserflächen	1,56 "
Grünflächen	1,03 "
Kinderspielplatz	0,21 "
Betriebsweg / Leinpfad	0,77 "
Sichtfeld	0,71 "

6. Beurteilung der Anregungen und Bedenken, ihre Abwägungen und deren Ergebnisse

6.1 Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange

6.1.1 HASTRA

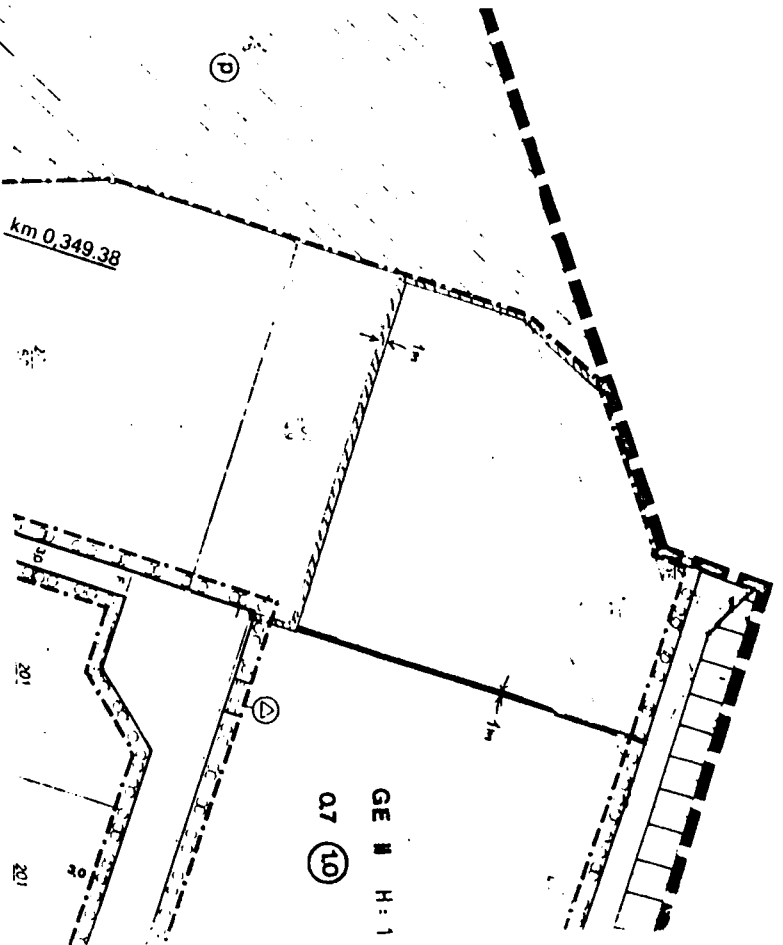
Es wird hierzu auf die Seiten 5, letzter Absatz, 21, letzte Absätze, 22, erster Absatz und 50, letzte Absätze, verwiesen. Die Anregungen der HASTRA zur Begründung wurden berücksichtigt. Die von der HASTRA geforderten Leitungsrechte ergeben sich aus dem im folgenden abgedruckten Lageplan.

Kinderspielplatz

Im Norden des Plangebietes ist ein öffentlicher Bolz- und Spielplatz angeordnet. Hierdurch soll der Fehlbereich aus dem nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Lohnde ausgeglichen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 in Lohnde wäre eine Fläche von 1.410 qm nach den Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes erforderlich. Der hier vorhandene Spielplatz hat eine Fläche von ca. 620 qm. Weil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 in Lohnde keine geeigneten Flächen vorhanden sind und Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes aufgrund der gegebenen Begrenzungen nicht mit einbezogen werden können, hat die Bezirksregierung Hannover im Verfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Lohnde die erforderliche Ausnahme genehmigt nach § 5 (3) des Nds. Spielplatzgesetzes und zwischenzeitlich auch die Plangenehmigung nach § 11 des Bundesbaugesetzes erteilt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 soll im Verfahren seiner Neuaufstellung ausnahmslos Festsetzungen als Gewerbegebiet und als Industriegebiet erhalten. Hierfür ist nach § 2 (2) des Nds. Spielplatzgesetzes ein Nachweis von öffentlichen Spielflächen nicht erforderlich. Tendenziell kann jedoch davon ausgegangen werden, daß im Gewerbegebiet die Ausnahmeregelung nach § 8 (3) BauNVO praktiziert wird und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in einem Umfang von ca. 20 % der gewerblichen Baufläche realisiert werden, so daß auch für die hier voraussichtlich wohnenden Kinder zweckmäßigerweise ein Spielplatzanteil nachgewiesen werden sollte. Die Größe des Gewerbegebietes beträgt 7,50 ha, die Geschosflächenzahl soll mit 1,0 festgesetzt werden. Das ergibt eine maximal zulässige Geschosfläche von wiederum 7,50 ha. Bei einem Ansatz von 20 % für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nach § 8 (3) der BauNVO beträgt die Ausgabeberechnungsfläche für den Nachweis von öffentlichen Spielplatzflächen 1,50 ha. Das ergibt folgende Berechnung:

2 % von 15.000 qm = 300 qm nutzbare Spielfläche
+ 50 v.H. der nutzbaren Spielfläche als Begleitgrün
(150 qm) = 450 qm Bruttospielfläche



Die von der HASTRA zunächst generell zu Recht geforderte Leitungstrasse mit einer etwaigen Alternativtrasse soll planungsrechtlich nicht berücksichtigt werden. Es besteht einmal die Möglichkeit, das Gewerbegebiet über ein Trasse mit Strom zu versorgen, die ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt wird und somit keiner besonderen Festsetzung bedarf. Auch bei einer Verlegung einer Trasse über ein Privatgrundstück kann die HASTRA heute noch keine definitive Aussage darüber treffen, ob die Leitung in der dann festgelegten Trasse auch realisiert wird. Die spätere genaue Trassenführung -vorausgesetzt sie erfolgt über ein Privatgrundstück- wird sich zunächst daran orientieren, welche Baulichkeiten auf dem Privatgrundstück an welchem Standort innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Es wäre also bei einer Berücksichtigung der

Anregungen der HASTRA möglich, daß beispielsweise der Bereich der festgesetzten Leitungstrasse mit einer Lagerhalle überbaut werden soll, woraus sich bauordnungsrechtliche Schwierigkeiten oder Verzögerungen ergeben könnten, während die HASTRA aufgrund dieses Vorhabens dann eine Leitungstrasse realisiert, die außerhalb der festgesetzten Leitungstrasse das Bauvorhaben berücksichtigt. Zu beachten ist weiter, daß auch, kommt es nicht zu einer Verkabelung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die Sicherung der Leitungstrasse, sobald sie fixierbar ist, über eine Grunddienstbarkeit erfolgen kann. Es empfiehlt sich also zusammenfassend, die Anregung der HASTRA zurückzuweisen, ohne daß sie letztlich hiervon beeinflusst sein wird.

6.1.2. Statl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Es wird hierzu auf die Seiten 5, 22 und 49 verwiesen. Das Statl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover hat zwar mit Schreiben 20.8.1981 mitgeteilt, daß es keine Bedenken hat, jedoch seine Stellungnahme vom 30.8.1979 nicht aufgehoben. Nach dieser Stellungnahme bestehen gegen die Planung nur dann keine Bedenken, wenn Betriebe angesiedelt werden, die überhaupt oder nur wenig vom Lkw-Verkehr abhängig sind. Diese Möglichkeit läßt sich auf planungsrechtlicher Ebene nicht klären und auch nicht abschließen. Die Bedenken des Statl. Gewerbeaufsichtsamtes werden durchaus für beachtenswert gehalten. Ihnen sollte und kann allerdings planungsrechtlich nicht abgeholfen werden. Es bleibt hier dem bauordnungsrechtlichen Einzelmaßnahme und seiner Beurteilung überlassen, inwieweit möglicherweise eine unzumutbare Beeinträchtigung des Gebietes durch Lkw-Verkehr bei der Realisierung eines Einzelvorhabens entstehen könnte und das Statl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover wird im bauordnungsrechtlichen Einzelfall beteiligt und hat hier die Möglichkeit, ggf. intervenieren zu können.

6.1.3. Wasserwirtschaftsamt Hannover

Es wird hierzu auf die Ausführungen auf Seite 12, letzter Absatz, verwiesen. Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes wurden berücksichtigt. Es bedurfte somit keiner besonderen Entscheidung.

6.1.4 Landkreiss-Hannover

Es wird hierzu auf die Ausführungen auf Seite 13, oben, und auf Seite 49, A., erster Absatz, verwiesen. Die Forderungen des Landkreises Hannover zum Niedersächsischen Spielplatzgesetz und zur schadlosen Abwasserbeseitigung wurden berücksichtigt. Der Hinweis, einen Löschwasser-versorgungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen, ist beachtenswert, allerdings nicht planspezifischer Art. Es bedurfte somit keiner besonderen Entscheidung.

6.1.5 Industrie- u. Handelskammer Hannover-Hildesheim

Es wird hierzu auf die Ausführungen auf Seite 13, letzter Absatz, und 53, erster Absatz, verwiesen. Auf das Erschließungskonzept und dessen Realisierungsmöglichkeit wird in dieser Begründung im Zusammenhang mit den mit den Eigentümern im Industriegebiet geführten Schriftwechsel eingegangen. Auf den Zusammenhang mit dem Tanklager der BP wird auf die Ausführungen unter 6.2. verwiesen. Hinsichtlich des öffentlichen Kinderspielplatzes und seiner Notwendigkeit enthalten die Seiten 61 und 62 umfangreiche Begründungen. Zu ergänzen ist hier, daß der Standort für diesen öffentlichen Kinderspielplatz bewußt gewählt wurde. Es ist davon auszugehen, daß dieser Spielplatz hauptsächlich von Kindern frequentiert wird, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 für den ST Lohnde wohnen. Diese Kinder können den Spielplatz ausschließlich über die Werftstraße erreichen. Durch den Standort östlich der Werftstraße ist es nicht erforderlich, daß die Kinder öffentlichen Fahrflächen überqueren müssen. Damit wird auch ihre Gefährdung wesentlich verringert. Den diesbezüglichen Bedenken zum Standort des Spielplatzes kann daher nicht stattgegeben werden.

6.1.6 Wasser- u. Schifffahrtsdirektion Mitte/ Wasser- u. Schifffahrtsamt Braunschweig

Es wird hier auf die Ausführungen auf Seite 14, ersten Absätze, 23, erster Absatz und 50, ersten Absatz verwiesen. Die Stellungnahme des Wasser- u. Schifffahrtsamtes Braunschweig vom 26.8.1981 ist mißverständlich formuliert. Ihr könnte auch entnommen werden, daß das Wasser- u. Schifffahrtsamt abweichende Planungen zumindest im Detail gegenüber dem letzten Entwurf der Neuaufstellung des

Bebauungsplanes hat. Dem ist jedoch nicht so. Vom Wasser- u. Schifffahrtsamt wurde 5.10.1981 bestätigt, daß die Ausführungen in der Stellungnahme vom 26.8.1981 beinhalten, daß die Bauleitplanung der Stadt Seelze mit den Planungen des Wasser- u. Schifffahrtsamtes konform geht. Es bedurfte somit keiner besonderen abwägenden Entscheidung.

6.1.7 Bundesbahndirektion Hannover

Es wird hierzu auf die Ausführungen auf den Seiten 14, letzten Absätze, 15, ersten Absätze, 23, letzten Absätze, 24, ersten Absätze, 51 und 52 verwiesen. In den Verfahren konnten zusammenfassend sämtliche Bedenken der Bundesbahndirektion Hannover geklärt werden. Die Ausführungen in der Stellungnahme vom 23.10.1981 zur Widmung eines Teilstückes der Werftstraße sind nicht planspezifischer Art und ohnehin auch hier bereits einvernehmlich geklärt. Es bedurfte somit keiner besonderen Entscheidung.

6.2 Private Anregungen und Bedenken

6.2.1 Eigentümer Beckmann, Krabbes, Brauns, Müller und Schiffswerft Rasche

Die zunächst bestehenden Bedenken dieser Eigentümer (Ausführungen auf Seiten 24 ff) konnten vollinhaltlich ausgeräumt werden. Im öffentlichen Auslegungsverfahren der Entwurfsfassung vom 20.2.1981 kam es zu keinerlei Anregungen, Bedenken oder Hinweisen mehr. Es bedurfte somit auch keiner besonderen Entscheidung.

6.2.2 Besler

Die von Herrn Besler im ersten öffentlichen Auslegungsverfahren mit Schreiben vom 30.6.1980 (s. Ausführungen auf Seite 39, B. 3.) wurden vollinhaltlich berücksichtigt und sind in der Entwurfsfassung vom 20.2.1981 erfaßt. Es bedurfte somit keiner besonderen Entscheidung.

6.2.3 Deutsche BP

Es wird hierzu auf die Ausführungen auf Seite 54, letzte Absätze, verwiesen. Zu 1. in ihrem Schreiben vom 4.9.1981 möchte die BP ihren Nachbarn offensichtlich Gebäudehöhen zugestehen, wie sie von ihr selbst bereits realisiert sind. Entsprechende Forderungen der Eigentümer der betreffenden Grundstücke bestehen jedoch nicht. Im übrigen wird auf § 5 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Die Ausführungen zu 2. sind ebenfalls planungsrechtlich nicht fixierbar. Selbstverständlich sind und werden in den späteren baurechtsrechtlichen Genehmigungsverfahren die Belange der BP berücksichtigt. Die geforderte Erklärung zu 3. ist nicht planspezifischer Art. Es ist jedoch zu erwähnen, daß auch außerhalb des Verfahrens der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes eine derartige Erklärung nicht gegeben werden kann. Die Entwässerung des östlichen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist über die Straße vor dem Grundstück der Seelze geplant und würde dann auch vor dem Grundstück der BP verlegt werden müssen (Regenwasser und Schmutzwasserbeiträge). Es ist außerdem wahrscheinlich, daß im Zuge des Straßenbaues im räumlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Straße vor den Specken in Teilnehmungen wie Gehweg usw. erweitert wird. Hierdurch würden Straßenausbaubeiträge nach den Vorschriften des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes entstehen. Zusammenfassend war es nicht möglich, den Anregungen der BP stattgeben zu können.

7. Durchführung

7.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sind voraussichtlich nicht erforderlich.

7.2. Kosten

Siehe Anlage "Überschlägige Berechnung der beitragsfähigen Erschließungskosten" als Bestandteil dieser Begründung. Entsprechende Haushaltsabsicherungen sollen für 1982 erfolgen.

Seelze, den

Bürgermeister

Stadtdirektor

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 f.d. ST Löhnde

Überschlägige Berechnung der beitragsfähigen Erschließungskosten

(Der Umfang und die Verteilung der Erschließungskosten richten sich nach der gemeldeten Satzungsüber die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 132 und 133 (3) des Bundesbaugesetzes). Hierzu gehört ein Bebauungsplan als Berechnungsgrundlage.

1. Art der Erschließungsanlage	Fläche ca. qm bzw. lfdm	Preis je qm bzw. lfdm	100 % der ca. Kosten	90 % umzu-legenden Kosten	10 % Gemeindeanteil
1.1 Erwerb der Grundflächen	9.664	50,- DM je qm	483.200	434.880	38.656
1.2 Flächen, die sich bereits im Gemeindebesitz befinden (§ 128 (3) BBAuG)	10.084	15,- /qm	151.260	136.134	15.126
2.1 Straßenbau einschl. Nebenanlagen	13.625	130,- /qm	1.771.250	1.594.125	177.125
2.2 Fußwege und Wohnwege mit leichter Befestigung	3.225	70,- /qm	225.750	203.175	22.575
2.3 Parkflächen	3.050	60,- /qm	183.000	164.700	18.300
3. Straßenentwässerung (Trennsystem 5/ % RW-Kanal)	1.627	145,-	235.915	212.323	23.592
4. Straßenbeleuchtung	1.827	60,-	109.620	98.658	10.962
5. Grünanlagen und Kinderspielflächen	2.100	60,-	126.000	113.400	12.600
6. Immissionsschutzanlagen	Aufgabe der Deutschen Bundesbahn				
zusammen			3.020.870	2.718.782	302.088

Gemeindeanteil ca.

303.000

abzügl. Veräußerung von Flächen im Gemeindeeigentum

3.209 qm x 50,- DM/qm

160.450

tatsächlicher Gemeindeanteil rd.

142.550 DM