

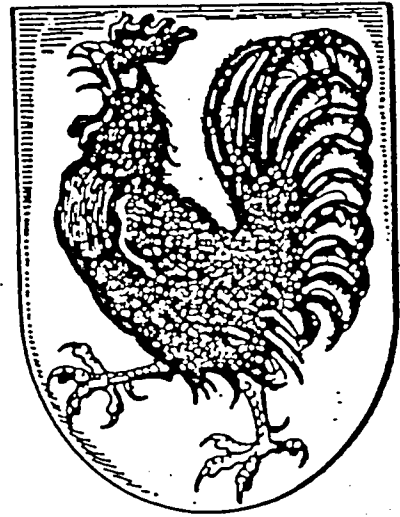
Trennblatt Begründung – 130-1997



Vorhaben Bebauungsplan Lohnde Nr.6, 1. Änderung	eingegeben am: 01.03.2010
Stadt Seelze	
Gemarkung Lohnde	

Stadt Seelze

Landkreis Hannover



Bauleitplanung der STADT SEELZE — Landkreis Hannover —

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) Satz 1 BBauG)

zum Bebauungsplan

Nr. : 6.. (1. Änderung)

für den Stadtteil Lohnde

in der Fassung vom 30.07.86

mit örtlichen Bauvorschriften über
Gestaltung nach § 56 NBauO

☐ Urschrift

☒ Abschrift

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsanlaß und Verfahrensablauf	1
1.1. Geltungsbereich	1
1.2. Erfordernis und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes	1 - 2
1.3. Verfahrensablauf	2
1.3.1. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Benachrichtigung der Träger öffentlichen Belange nach § 2 a (2) und § 2 (5) BBauG	2 - 4
1.3.2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 2 a (6) BBauG	5 - 6
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.1. Bauland -Art der baulichen Nutzung	6
3.2. Städtebauliches Gestaltungskonzept	7
3.2.1. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7 - 8
3.2.2. Bauliche Gestaltung	9
3.2.3. Grünflächen	10
3.3. Verkehr	10
3.3.1. Verkehrsflächen	10
3.3.2. Flächen für den ruhenden Verkehr	10
3.4. Ver- und Entsorgung	10
3.4.1. Strom-, Gas-, Wasser-, Fernmeldenetz	10 - 11
3.4.2. Schmutz- und Regenwasserentsorgung	11
3.4.3. Abfallbeseitigung	11
3.4.4. Löschwasserversorgung	11
4. Durchführung des Bebauungsplanes	11
4.1. Bodenordnende Maßnahmen	11
4.2. Kosten für die Stadt Seelze	12
5. Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	12

1. Planungsanlaß und Verfahrensablauf

1.1. Geltungsbereich

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: Nordgrenze der K 356

Im Westen: Westgrenze des Flurstücks 18/1, Nordgrenze des Flurstücks 18/1 in östlicher Richtung bis auf die Südecke des Flurstücks 17/4, Westgrenze des Flurstücks 17/2 in einer Länge von 55 m in nördlicher Richtung, von hieraus in geradliniger Verbindung in östlicher Richtung auf die Nordecke des Flurstücks 17/2, Nordgrenze der Flurstücke 17/23 und 17/22, Westgrenze der Flurstücke 17/20, 17/19, 17/18, 17/17.

Im Norden: Nordgrenze des Flurstücks 17/17, Nordgrenze des Flurstücks 17/16 in geradliniger Verlängerung in östlicher Richtung über das Flurstück 17/21 bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 17/9.

Im Osten: West- und Südgrenze des Flurstücks 17/9, Westgrenze des Flurstücks Nr. 12.

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

Die vorgenommene Abgrenzung ist im Folgenden begründet:

- Im Westen, Osten und Norden folgt die Abgrenzung dem bereits erstellten Erschließungssystem.
- Im Süden des Geltungsbereiches ist die Aufnahme des hier festgesetzten Kinderspielplatzes und eines Teilstückes des Rampenfußes der K 356 in der inzwischen hergestellten und von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichenden Form erforderlich.

1.2. Erfordernis und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Auch wenn der Grundgedanke der städtebaulichen Konzeption unverändert bleibt, hält die Stadt Seelze die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes für erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist seit dem 07.07.1983 rechtsverbindlich. Die hier für den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen erwiesen sich als nicht realisierbar. Um eine weitere Entwicklung im Plangebiet zu ermöglichen, wurde es nach Abwägung aller Möglichkeiten und Gesichtspunkte erforderlich, die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Hilfe eines städtebaulichen Entwurfes zu überprüfen. Der städtebauliche Entwurf sollte sowohl die bereits realisierten Verkehrsflächen aufnehmen als auch die bisher geltenden Festsetzungen berücksichtigen.

Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten insbesondere neuere Erkenntnisse im Hinblick auf die Stadtentwicklung generell und die Belange des zeitgemäßen Wohnungsbaues einerseits sowie die aus der Realisierung des Bebauungsplanes gewonnenen Erkenntnisse einbeziehen.

Insbesondere zu berücksichtigen waren:

- die neueren Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf eine bauliche Verdichtung im Einzugsbereich der Haltepunkte des Nahschnellverkehrs Hannover-Wunstorf,
- die Belange der Stadtentwicklung durch die vorrangige Arrondierung der Siedlungsschwerpunkte Lohnde und Gümmer mit dem Ziel des sparsamen Baulandverbrauchs, um eine flächenbeanspruchende Zersiedlung im Stadtgebiet zu vermeiden,
- eine realisierbare Bebauungsmöglichkeit des Allgemeinen Wohngebietes im Änderungsbereich, die den Anforderungen an flächen- und kostensparendes Bauen unter Einbeziehung derzeitiger Wohnwünsche und Realisierungsmöglichkeiten wie z.B. das Bauen in Eigenhilfe, das "wachsende Haus", spätere Ausbauten, Dachausbau etc. Rechnung trägt.

1.3. Verfahrensablauf

1.3.1. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 a (2) und § 2 (5) BBauG

Die Stadt Seelze hielt die Durchführung der vorzeitigen Bürgerbeteiligung für erforderlich, obwohl die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes das städtebauliche Gesamtkonzept unverändert beibehält, und die geänderten Festsetzungen sich auf das Plangebiet nur unwesentlich und auf die Nachbargebiete nicht auswirken. Somit lagen auch keine geänderten bzw. neuen allgemeinen Ziele und Zwecke vor.

Nach einer Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Änderungsbereich ergab sich die Notwendigkeit, die am Ortsrand vorgesehene zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise zugunsten einer offenen Bauweise zu reduzieren und für Teilbereiche der im Plangebiet festgesetzten zweigeschossigen geschlossenen Wohnbebauung die Geschoßflächenzahl von 0,6 auf 0,8 zu erhöhen, da der Zuschnitt der Baugebiete wegen des bereits realisierten Erschließungssystems nicht geändert werden konnte.

Die Stadt Seelze sah sich angehalten und verpflichtet, diese notwendige Änderung dem Bürger allgemein darzustellen und frühzeitig zu erläutern. Das Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde mit der Bekanntmachung in der örtlichen Presse und anhand des im Bauamt ausgelegten städtebaulichen Entwurfs durchgeführt. Es sind keine Planungsbeiträge eingegangen.

Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen bezogen sich auf:

- die Entsorgung der Grundstücke durch die Müllabfuhr,
- den Fortfall der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen,
- den Umbau der Mittellandkanalbrücke im Zuge der Kreisstraße 356,
- die Festsetzung einer Transformatorenstation im Bebauungsplan.

Die Abfallbeseitigungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH wies darauf hin, daß die vorgesehenen Verkehrsflächen bzw. die zur Ver- und Entsorgung vorgesehenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten teilweise verhältnismäßig schmal seien und im nördlichen Bereich des Plangebietes keine Durchfahrtsmöglichkeiten erkennen ließen. Sie bat um Prüfung, ob die geplanten Wohngrundstücke direkt von der Müllabfuhr entsorgt werden könnten, oder ob in der Begründung darauf hingewiesen werden müsse, daß die Bewohner bestimmter Baugrundstücke ihre Abfallsäcke an der nächsten von der Müllabfuhr erreichbaren Verkehrsfläche zur Abfuhr bereitstellen müssen.

Dem Hinweis der Abfallbeseitigungsgesellschaft wurde gefolgt, die Begründung wurde entsprechend erweitert.

Der Landkreis Hannover erhob aus seiner Sicht erhebliche Bedenken. Sie bezogen sich auf den Fortfall der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BBauG. Diese Pflanzflächen sollten eine gewichtige ökologische Ausgleichsfunktion zum Landschaftsschutzgebiet H 27 erfüllen. Die bisher in diesem Zusammenhang in der Begründung dargestellten Zielsetzungen -behutsame Einbindung der neuen Bebauung an die Dorflage Lohnde und die Schaffung eines Ortsrandes zur Leineniederung hin, der die landschaftlichen Qualitäten einbezieht- seien irreführend und sachlich falsch. Das in der Begründung dargelegte städtebauliche Konzept beinhalte im wesentlichen Oberziele und setze sich nicht genügend mit dem Detail der tatsächlichen Änderung und der Schutzpflanzung auseinander.

Der Rat der Stadt Seelze hielt auch nach einer Einbeziehung der Belange der Landschaft und unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes H 27 an dem Fortfall der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Änderungsbereich fest. Ein wesentlicher Bestandteil der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist es, die Umwelt im Bereich der Baugebiete so zu gestalten, daß ein abrupter Bruch zwischen der freien Landschaft und der Bebauung vermieden wird. Der Gesetzgeber verlangt der Wohnnutzung bisher eine ökologische Ausgleichsfunktion zur angrenzenden Landschaft bzw. zu Landschaftsschutzgebieten nicht ab. Die Rechtsprechung geht davon aus, daß Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BBauG nur dann getroffen werden dürfen, wenn sie nach den örtlichen Gegebenheiten und den im konkreten Falle verfolgten städtebaulichen Absichten erforderlich sind. Zur sachgerechten Durchgrünung der Baugebiete gehört aber nach heutiger Auffassung auch eine sich in vernünftigen Grenzen haltende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BBauG kommen demgegenüber vor allem dann in Betracht, wenn der Zusammenhang eines Baugebietes mit der das Gebiet umgebenden Landschaft erhalten werden soll. Das kann beispielsweise dann erforderlich sein, wenn das Baugebiet in einem landschaftlich herausragenden bzw. geprägten Gebiet liegt und die Gefahr besteht, daß die auf den Baugrundstücken befindlichen Bepflanzungen, Bäume, Sträucher, durch die bauliche Nutzung oder gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksteile beeinträchtigt werden.

Die bisherigen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BBauG des Bebauungsplanes haben, um einen ausreichenden Spielraum den zukünftigen Bewohnern zu belassen, auf eine genauere Bestimmung, z.B. der Pflanzdichte, Bepflanzungsarten etc., verzichtet. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist kein Baum- bzw. Gebüschbestand vorhanden, den es zu schützen gelte. Den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet leistet der vorhandene, nördlich und östlich an den Geltungsreich angrenzende Bauernwald. Der erforderliche Abstand der Bebauung zu diesem Bauernwald wird durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen gewährleistet. Insbesondere für die Wohnbebauung entlang der östlichen Grenze wird dadurch die Realisierung von einem besonnten Sitzplatz im Freien ermöglicht, der zur offenen Landschaft hin orientiert ist und die Wohnqualität erhöht.

Mit einbezogen in die Abwägung wurde auch die Problematik der Durchsetzbarkeit der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Anpflanzflächen. Durch nochmalige, konkrete Überprüfung aller Gesichtspunkte sah die Stadt Seelze den Verzicht auf diese Festsetzung als verhältnismäßig geringeren Eingriff an. Zum Schutze der Landschaft und zur Berücksichtigung des vorhandenen Bauernwaldes wäre es erforderlich, Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a) (und nach § 9 (1) Nr. 25 b)) BBauG zu konkretisieren. Diese Möglichkeit wurde als eine zu enge Bestimmung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 verneint, zumal davon ausgegangen werden kann, daß jeder Eigentümer im Eigeninteresse daran interessiert ist, vorhandene naturräumliche Gegebenheiten weitestgehend zu erhalten bzw. seinen Wohn- und Umgebungswert durch individuelles Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu verbessern.

Aus der Sicht des Amtes für Kreisstraßen habe sich eine Änderung der Rampen durch den Umbau der Mittellandkanalbrücke im Zuge der Kreisstraße 356 ergeben. Der neue Rampenfuß sei weiter nördlich verschoben und liege somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der tatsächliche Verlauf des Rampenfußes wurde durch die zuständige Fachdienststelle vermessen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen die Ergebnisse dieser Vermessung auf. Die Grenze zwischen dem im Plan festgesetzten Kinderspielplatz und der Kreisstraße 356 berücksichtigt nunmehr den tatsächlichen Stand im Plangebiet.

Die Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-AG bat darum, eine neue Transformatorenstation an der Rampe zur Kreisstraße 356 festzusetzen. Der bisher im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzte Standort kann entfallen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen nunmehr Rücksicht auf die gegebene Situation.

1.3.2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes
nach § 2 a (6) BBauG

Die nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken bezogen sich auf:

- den genügenden Abstand der Bebauung zum Waldrand als Schutz vor Funkenflug und Sturmschäden
- die bedenkliche Konzentration von Reihenhäusern als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet (H 27).

Der Landkreis Hannover brachte weitere, aus seiner Sicht erhebliche Bedenken.* Es müsse darauf hingewiesen werden, daß bei einer Neuüberplanung aus Sicherheitsgründen ein genügender Abstand vom Waldrand gefordert werden müsse als Schutz vor Funkenflug und Sturmschäden.

Die Konzentration einer Wohnbebauung, hier Reihenhäuser, werden als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet (H 27) als sehr bedenklich angesehen und könne nicht zu Lasten des Naturhaushaltes geschützter Landschaftsteile erfolgen. Der Gehölzbestand erfülle eine besondere ökologische Ausgleichsfunktion. Da der Bebauungsplan auch im Änderungsbereich selbst teilweise realisiert ist, ist eine völlige Neuüberplanung aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Rd. 25 % der geplanten Eigenheime im Änderungsbereich sind bereits realisiert, vier davon in dem kritischen Ortsrandbereich.
- Die Erschließung (Kanalbau) ist realisiert.

Damit kann der Zuschnitt der Verkehrs- und Baulandflächen nicht geändert werden.

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Baulandflächen im Norden und Osten in einem Abstand von 2 - 3 m zu den nächsten Baumstandorten abgegrenzt. Ein 5 m breiter Streifen zu dem Eichenbestand hin ist mit einem nicht definierten Pflanzgebot belegt. Nach der bisherigen Festsetzung der überbaubaren Flächen kann nach dem geltenden Recht eine Bebauung entstehen, die 7 - 10 m von den nächsten Baumstandorten (Baumstamm) entfernt ist.

Die maximale Tiefe der Grundstücke am Ortsrand beträgt 29 m. Ein ausreichender Abstand der Bebauung zum Waldrand als Schutz vor Funkenflug und Sturmschäden ist von der Windrichtung, der Bauart und der Baumsorte abhängig. Die pauschale Annahme der Baumhöhe als Abstand würde dazu führen, daß die Baugrundstücke am Ortsrand in eine Abstandsfläche umgewidmet werden müßten, ohne daß sich für diese Flächen eine andere sinnvolle Nutzung anbietet. Als Folge hiervon könnten ca. 50 % der geplanten Eigenheime nicht realisiert werden. Dies würde zu einer Entschädigungspflicht der Stadt Seelze führen. Unter Berücksichtigung der bereits gebauten Bebauung in diesem kritischen Bereich wäre auch das Gebot der Gleichbehandlung verletzt.

Die Festsetzungen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes berücksichtigen, soweit es unter den gegebenen Umständen möglich war, eine entsprechende Gestaltung des Ortsrandes im ländlichen Raum und als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Entgegen der rechtsverbindlichen Festsetzung wurde in der 1. Änderung die Länge der geschlossenen Bauweise um 35 m gekürzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im gesamten Randbereich würde den Abstand der Bebauung zu dem schützenswerten Gehölz nicht verringern können. Eine Bebauung mit Einzelhäusern kommt zudem als Ortsrand eines Dorfes, für das große zusammenhängende und einheitliche Dachflächen typisch und wünschenswert sind, nicht in Betracht.

Nach Abwägung aller Belange sieht sich die Stadt Seelze nicht in der Lage, die Belange der Sicherheit und des Landschaftsschutzes besser zu berücksichtigen, es sei denn, den nördlichen und östlichen Randbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Unabhängig von der Entschädigungspflicht der Gemeinde, die hiermit einherginge, wäre dieser Teilbereich des Stadtteiles Löhnde unverhältnismäßig begünstigt. Außer dem notwendigen Abstand besteht hier, im Unterschied zu Stadtteilen wie Letter und Seelze, kein Freiflächendefizit und kein begründeter Bedarf.

Als logische Konsequenz aus den Abwägungen unter Einbeziehung der berechtigten Bedenken des Landkreises Hannover ergab sich die Herausnahme der nördlichen und östlichen Randbereiche aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs sind keine Bedenken und Anregungen eingegangen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte und wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seelze stellt den Änderungsbereich als Gemischte Baufläche dar. Des weiteren ist im betroffenen Bereich ein Kinderspielplatz symbolisiert. Die 1. Änderung übernimmt hier die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Allgemeines Wohngebiet, Kinderspielplatz) unverändert und ist somit ebenso wie dieser aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BBauG entwickelt.

3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Bauland - Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baulandes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Änderungsbereich wird -als grundlegendes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 6- beibehalten.

3.2. Städtebauliches Gestaltungskonzept

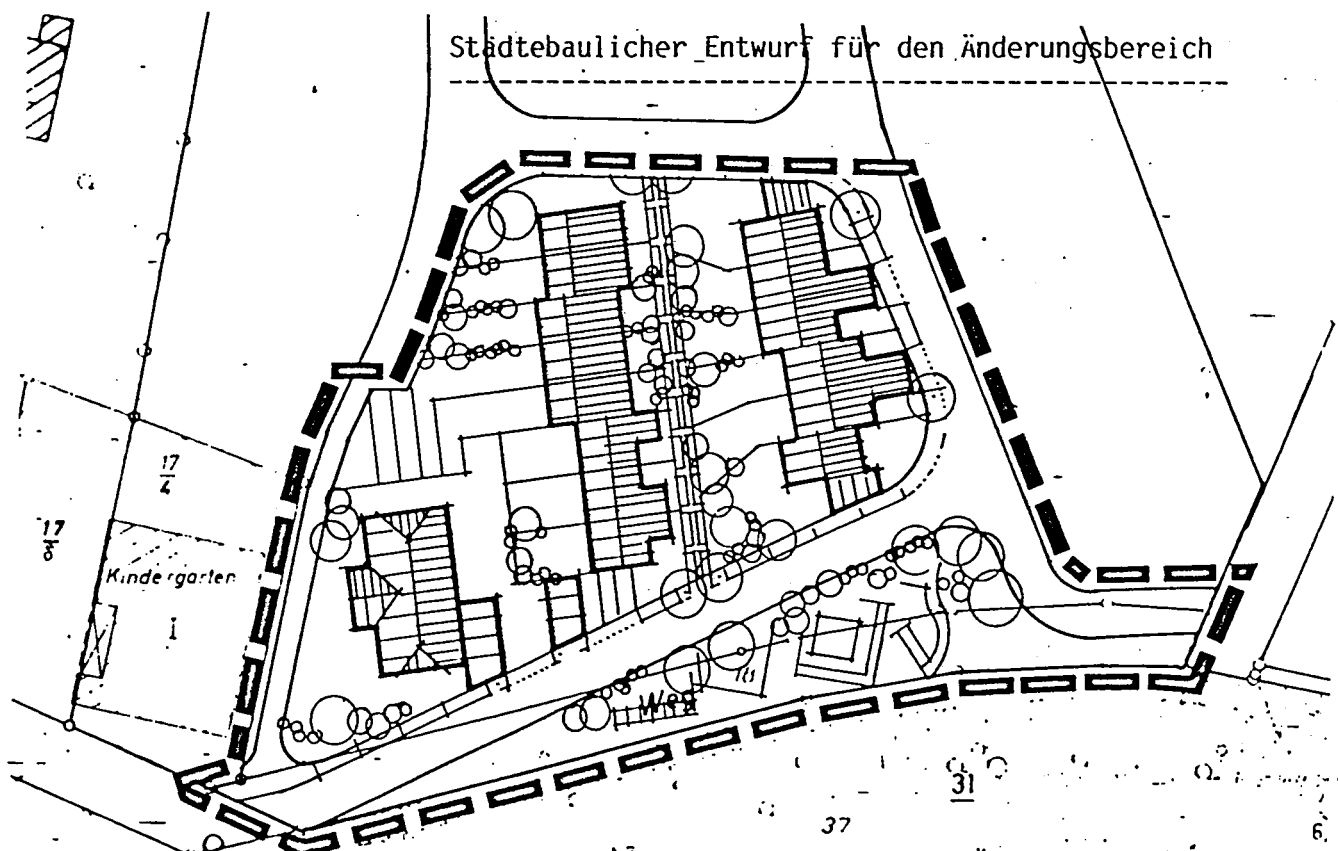
Die Forderung der Regional- und Landesplanung nach städtebaulicher Verdichtung im Einzugsbereich der Nahschnellverkehrspunkte (hier Haltepunkte Seelze und Gümmter) sowie die Ziele der Stadtentwicklung im Hinblick auf sparsamen Baulandverbrauch sollen in dem Konzept des Bebauungsplanes Mitberücksichtigung finden. Über die Verknüpfung dieser Zielsetzungen hinaus soll das städtebauliche Konzept den Anforderungen an flächen- und kostensparendes Bauen Rechnung tragen.

Im unverbindlichen städtebaulichen Entwurf wurden diese Zielsetzungen verknüpft. Der Entwurf berücksichtigt die inzwischen erfolgte Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6 und ist in Abstimmung mit dem Bauträger und Besitzer der noch nicht bebauten Flächen erarbeitet. Somit soll der städtebauliche Entwurf auch die Grundlage der Realisierung werden.

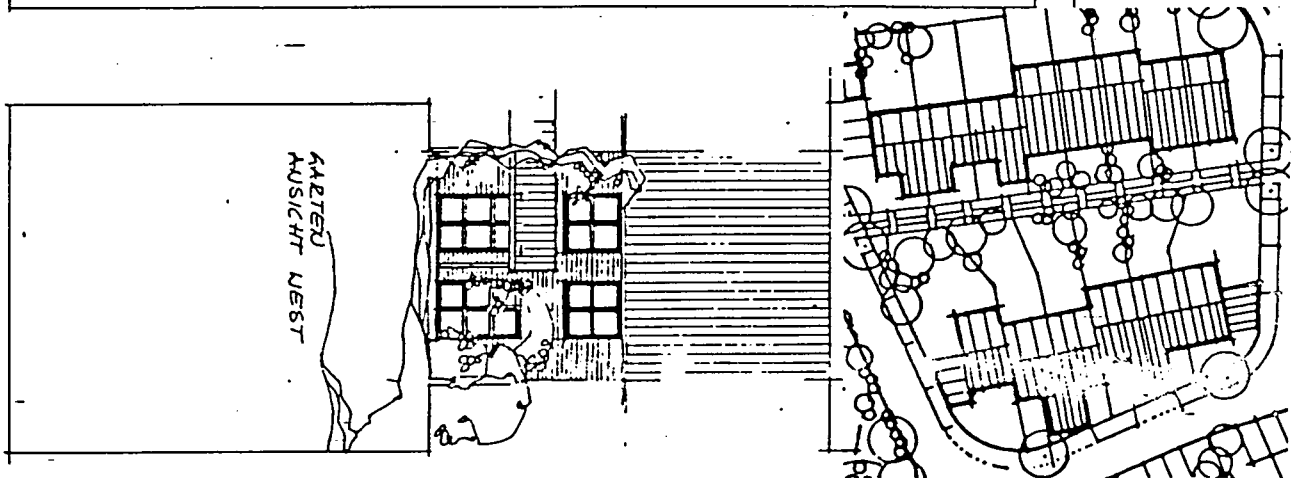
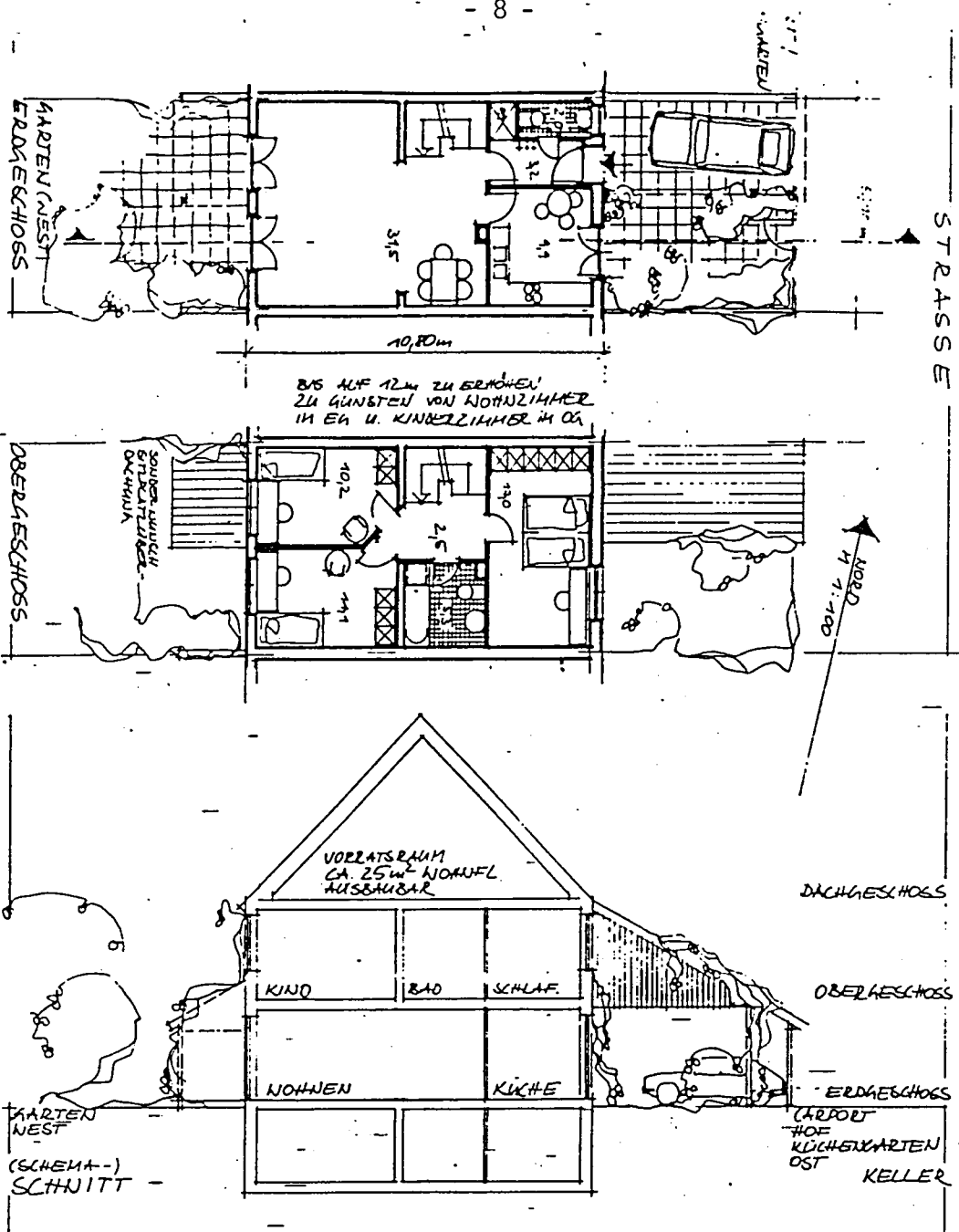
3.2.1. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Wahrung des angestrebten ländlichen Charakters wird als maximales Maß der baulichen Nutzung zweigeschossige Bebauung mit einer Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Überprüfung der Bebaubarkeit der festgesetzten nur 30 m tiefen Grundstücke anhand der Testentwürfe für den städtebaulichen Entwurf hat ergeben, daß die Geschößflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht werden muß. Dies insbesondere unter der Einbeziehung der Anforderungen an das flächen- und kostensparende Bauen einerseits und unter Wahrung der Möglichkeit eines schrittweisen Ausbaues bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung. Wesentliche Komponente ist auch die ländliche Gestaltung der geplanten Wohnbebauung. Die Begrenzung der Geschößflächenzahl auf 0,6 bedingt entweder ca. 10 m breite Reihenhäuser und damit unverhältnismäßig große Grundstücke, die dem derzeitigen Entwicklungstrend des flächensparenden Bauens widersprechen, oder den Verzicht auf z.B. späteren Dachausbau oder Anbauten bei kleineren Grundstücken.



Testentwurf für die von Osten erschlossene,
zweigeschossige Bebauung GFZ 0,8



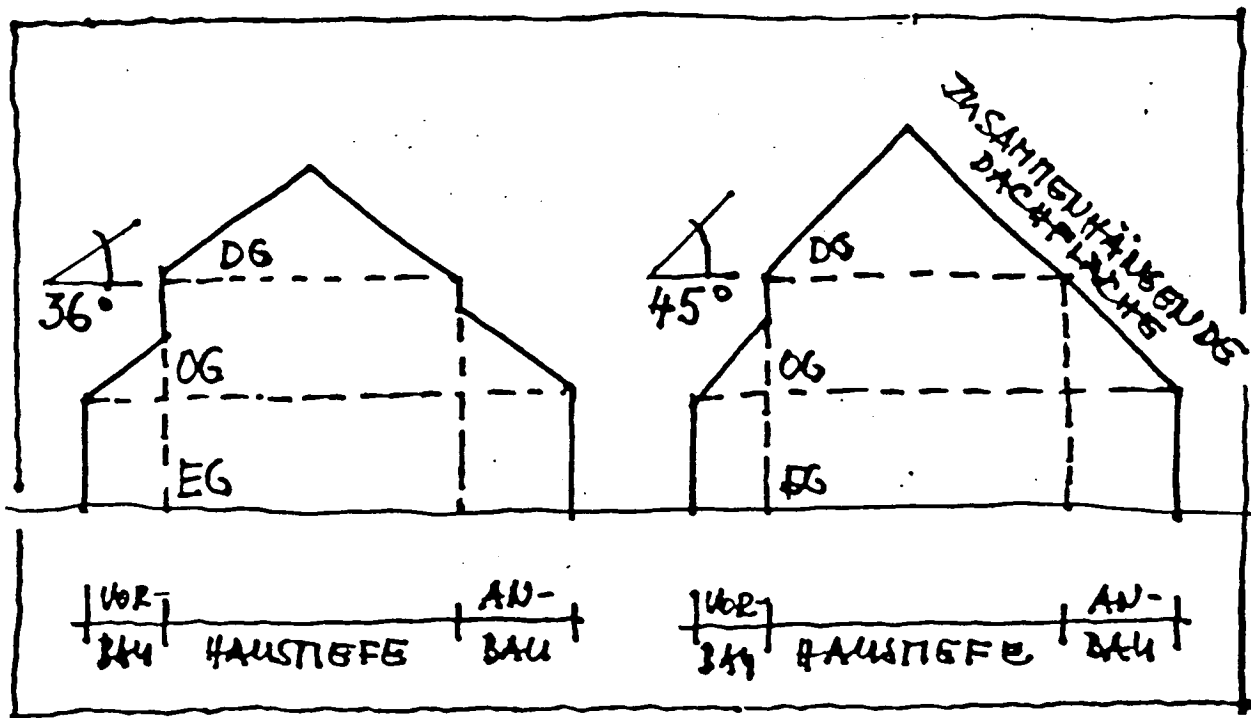
FLÄCHENBILANZ	m ²
NOCHFLÄCHE 1)	445
ERDGESCHOSS	161
OBERGESCHOSS	184
GESCHOSSFLÄCHE 1)	165
MIT GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	160
BEI GFZ 0,81	160
GERAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	165
BEI VORLATSRAUM	165
1) BEI AUSGEHEBEN DACHG.	
NOCHFLÄCHE + 25	165
GESCHOSSFL. + 20	165
MIT GRUNDSTÜCKSFL.	165
SEELE / ST. LOWE	
AM SILBERBERG	
HAUS OST	
KENNDASSE / SCHNITT / ANSICHT	
ag h+s	
Landstrasse 24	1000 Wien
1010	2806 65 1010

3.2.2. Bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 6 -geneigte Dächer, die der ländlichen Lage entsprechen- wird ebenfalls übernommen. Bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf von 150 - 200 m² Geschoßfläche ergäben sich bei einer Grundstücksbreite von 10 m nach den bisherigen Festsetzungen ca. 6 m Haustiefe. Auch wenn der Bebauungsplan geneigte Dächer festsetzt, erlaubt diese geringe Bautiefe keine Dachgestaltung, die dem typischen Merkmal des ländlichen Charakters -große und tief gezogene Dachflächen- entspricht.

Die Testentwürfe für den städtebaulichen Entwurf haben ergeben, daß die Dachneigung in Teilbereichen des Änderungsbereiches ca. 45° betragen muß. Nur dann ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Grundstücks- und Bautiefe der geplanten Wohnbebauung ein Dachausbau (ca. 25 m²) möglich.

Die Festsetzung der Dachneigungen wird daher von minimal 28° bis maximal 45° (bisher max. 36°) geändert. Bei einer entsprechenden architektonischen Konzeption kann dadurch eine Dachlandschaft geschaffen werden, die dem Anspruch der dörflichen Lage besser Rechnung trägt. Unter Einbeziehung eingeschossiger Vor- bzw. Anbauten erhöht sich der Anteil der zusammenhängenden Dachfläche. Eine auch nur optisch wirkende höhere Geschossigkeit entsteht durch die Änderung der Dachneigung nicht (s. Beispiel unten).



3.2.3.

3.2.3. Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen wird unverändert übernommen. Die südliche Abgrenzung des im Plan festgesetzten Spielplatzes für Kinder wird der örtlichen Situation entsprechend abgegrenzt. Die geringfügige Verringerung der Fläche des Spielplatzes erfordert keine weiteren Korrekturen; seine Bemessung ist für den Bedarf im Plangebiet ausreichend.

3.3 Verkehr

3.3.1. Verkehrsflächen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes nimmt die bisher festgesetzten Verkehrsflächen unverändert auf. Zusätzlich wird der das Plangebiet im Süden beanspruchende Rampenfuß der K 327 als Verkehrsfläche festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten erforderlich. Dies ergibt sich insbesondere durch den bereits erfolgten Kanalbau (s. Punkt 3.4.) und die Lage und Organisation der inzwischen realisierten Bebauung.

3.3.2. Flächen für den ruhenden Verkehr

Öffentliche Stellplätze können im ausreichenden Maße in der festgesetzten Verkehrsfläche realisiert werden. Die Ausbauplanung soll durch entsprechende, ggf. versetzte Anordnung der Stellplätze die angestrebte Verkehrsberuhigung der Wohnstraße unterstützen.

Private Stellplätze sind jeweils auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsgaragen können den beteiligten Grundstücken anteilig hinzugerechnet werden (s. Textl. Festsetzung).

3.4. Ver- und Entsorgung

3.4.1. Strom-, Gas-, Wasser-, Fernmeldenetz

Das vorhandene elektrische Versorgungsnetz der Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs-AG (HASTRA) muß erweitert werden. Die im Plangebiet vorhandene Transformatorenstation wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch entsprechende Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes möglich.

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Hannover-West müssen ebenso erweitert werden.

Das vorhandene Fernmeldenetz wird um die Größe des Plangebietes erweitert.

3.4.2. Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und wird an das vorhandene Netz angeschlossen. Die zusätzlich festgesetzten Leitungsrechte im Änderungsbereich vollziehen die bereits abgeschlossenen Kanalbauarbeiten nach. Ausreichende Vorflut war aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet durch die Verlegung der Leitungen nur in der Verkehrsfläche nicht gegeben.

3.4.3. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH. Die im Bebauungsplan über private Wege erschlossenen geplanten Wohnungsgrundstücke werden nicht direkt entsorgt. Die Bewohner dieser Grundstücke müssen ihre Abfallsäcke an der nächsten von der Müllabfuhr erreichbaren Verkehrsfläche zur Abfuhr bereitstellen. Die Entfernung beträgt maximal 30 m. Eine solche Entfernung ist zumutbar und stellt einen geringeren Aufwand dar als die für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen notwendige Verbreiterung der privaten Wege.

3.4.4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Interesse des Brandschutzes erfolgt durch Wasserentnahme aus dem unmittelbar östlich gelegenen Mittellandkanal und durch die in den Verkehrsflächen vorhandenen und noch zu verlegenden Trinkwasserleitungen. Die Löschwasserentnahme wird hierbei durch den Einbau von Hydranten gesichert.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

4.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind insoweit erforderlich, als Flächen für die Verkehrserschließung und für öffentliche Einrichtungen (Spielfläche) erworben werden müssen. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.2. verwiesen.

4.2. Kosten für die Stadt Seelze

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und seine anschließende Verwirklichung entstehen der Stadt Seelze keine Kosten.

Die Kosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden von dem Erwerber der Bau- und Erschließungsflächen übernommen. Mit diesem Erwerber wurde ein Erschließungsvertrag nach § 123 (3) BBauG geschlossen. Wesentlicher und hier bedeutsamer Inhalt dieses Vertrages ist es, daß der Erwerber als "Erschließungsberechtigter" sämtliche Erschließungsanlagen auf seine Kosten herstellt und sie anschließend der Stadt Seelze lastenfrem überträgt.

5. Beschluß und Bekanntmachungsdaten

- Beschluß über die Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger, gefaßt vom Verwaltungsausschuß am 14.02.1985
- Darlegung der Planung und Anhörung der Bürger ortsüblich bekanntgemacht am 20.02.1985, Zeitraum vom 21.02. - 22.03.1986
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 22.01.1985; Frist bis 04.03.1985
- Entwurfszustimmung u. Auslegungsbeschluß gefaßt vom Rat am 04.07.1985 (1. Auslegung), bekanntgemacht am 10.07.1985, Rat am 22.05.1985 (2. Auslegung), bekanntgemacht am 28.05.1986, Auslegungszeitraum vom 18.07. - 19.08.1985 (1. Auslegung), Auslegungszeitraum vom 09.06. - 11.07.1986 (2. Auslegung)
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über 1. Auslegung 11.07.1985, Frist bis 22.08.1985
2. Auslegung 29.05.1986, Frist bis 17.07.1986
- Satzungsbeschluß nach § 10 BBauG gefaßt vom Rat am 2.10. 1986.
In gleicher Sitzung hat der Rat die Begründung nach § 9 (8) Satz 1 BBauG beschlossen.

STADT SEELZE

L.S.

gez. Harmening
Bürgermeister

gez. Köhne
Stadtdirektor