

Trennblatt Begründung – 92-1997



Vorhaben Bebauungsplan Letter Nr.25	eingegeben am: 01.03.2010
Stadt Seelze	
Gemarkung Letter	

Begründung nach § 9 (8) des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum
Bebauungsplan Nr. 25 für den Stadtteil Letter der Stadt
Seelze, Landkreis Hannover

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 3.7.1978 nach § 2 (1) BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Stadtteil Letter im Sinne des § 30 BBauG mit dem räumlichen Geltungsbereich, der begrenzt wird von der Straße Koppelweg im Westen, dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 für den Stadtteil Letter im Norden, der Klöcknerstraße im Osten und dem Bundesbahngelände im Süden, beschlossen.

Der Beschluß ist nach § 2 (1) Satz 2 BBauG am 17. und 23.8.1978 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird katastermäßig wie folgt begrenzt:

Im Norden: Nordgrenzen der Flurstücke 361/1 und 364 (Nordgrenzen der Grundstücke Koppelweg 3 und Klöcknerstraße 8).

Im Westen: Ostgrenze der Gemeindestraße Koppelweg (Ostgrenze des Flurstückes 348).

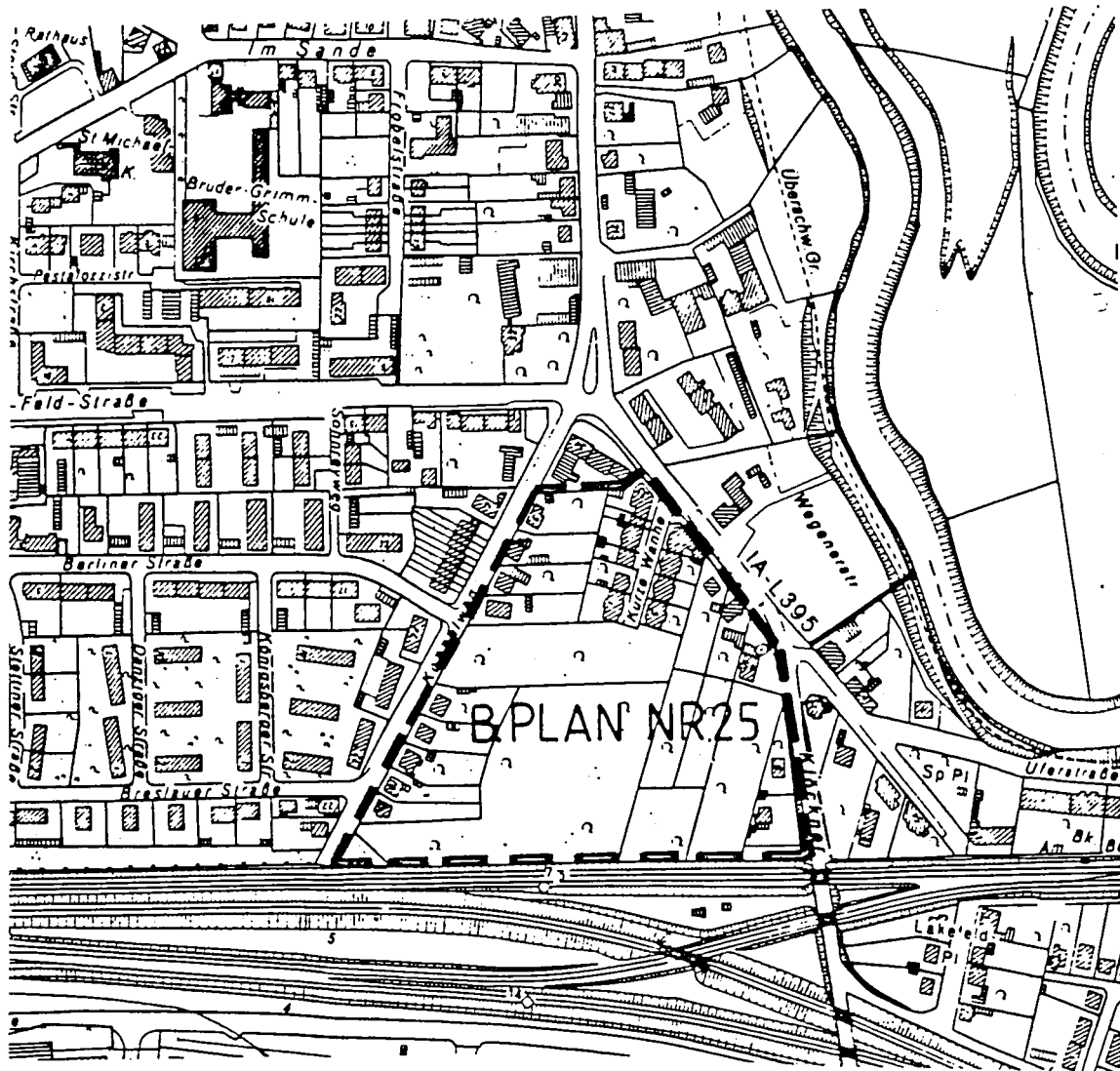
Im Süden: Südgrenzen der Flurstücke 349, 350, 381, 387 und 391 (Nordgrenze des Geländes der Deutschen Bundesbahn).

Im Osten
und

im Nordosten: Ostgrenze der Flurstücke 364, 373, 375, 379, 383, auf der Südgrenze des Flurstückes 383 in geradliniger Verlängerung bis zur Ostgrenze des Flurstückes 385/1, Ostgrenze der Flurstücke 385/1, 387, 388, 389, 390 und 391 (Westseite der Klöcknerstraße).

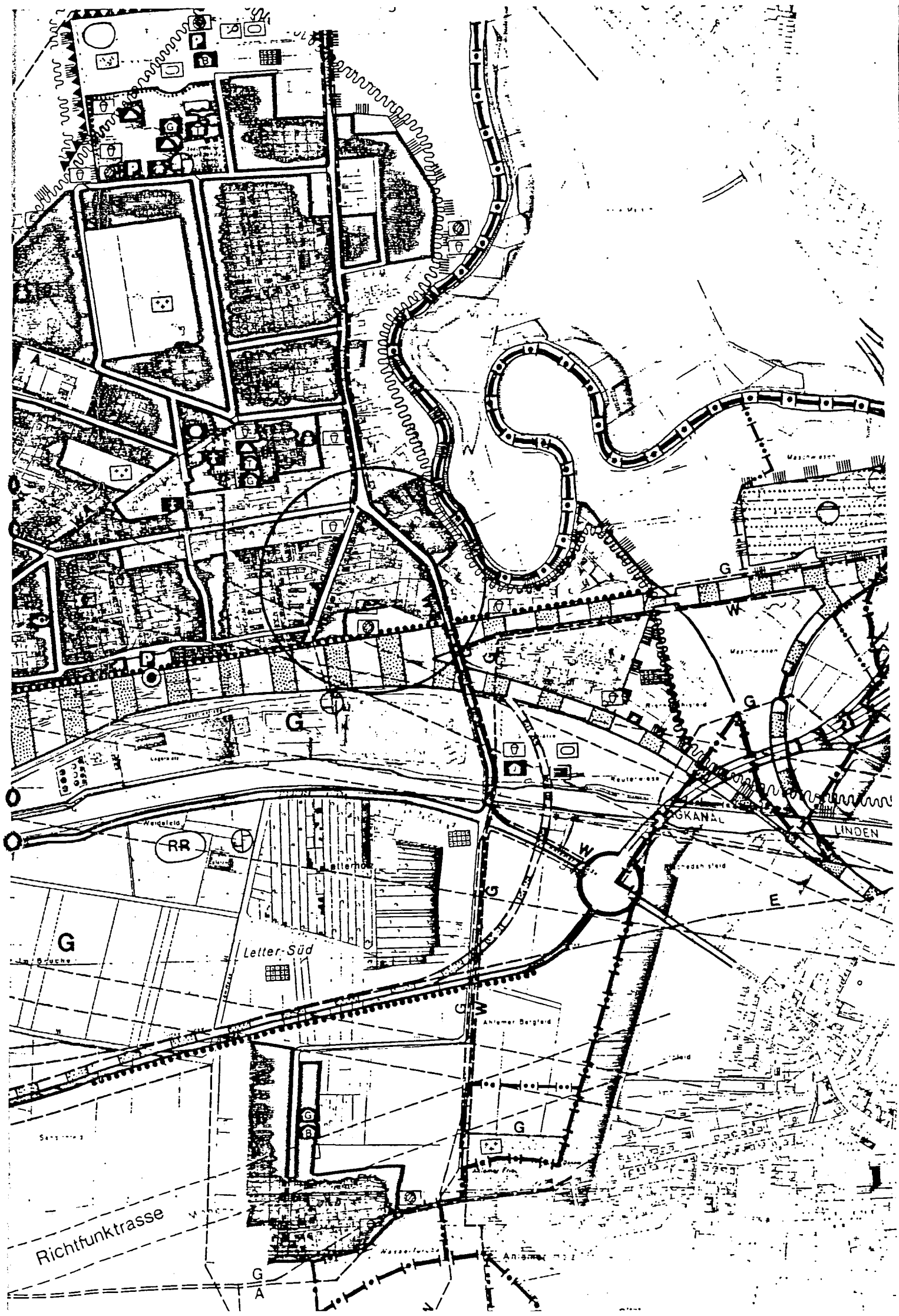
Sämtliche genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 2 der Gemarkung Letter.

Zur weiteren Verdeutlichung ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der auf der Seite 2 dieser Begründung enthaltenen Skizze in Blockmarkierung eingetragen.



Der Bebauungsplan ist nach § 8 (2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Nördlich der Eisenbahnstrecke Hannover-Haste der Deutschen Bundesbahn sind Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Grünflächen dargestellt. Ebenfalls nördlich der Eisenbahnstrecke Hannover-Haste der Deutschen Bundesbahn und parallel hierzu enthält der Flächennutzungsplan als Hinweis eine Immissionsschutzkennlinie. Weiter symbolisiert der Flächennutzungsplan im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Bolzplatz und einen Spielplatz.

Die Darstellungen ergeben sich aus der auf der Seite 3 dieser Begründung abgedruckten auszugsweisen Fotokopie des Flächennutzungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine unmittelbare Umgebung sind hierin durch einen Kreis kenntlich gemacht; die graue Eintragung stellt hierbei Wohnbauflächen und die weiße Eintragung stellt hierbei Spielflächen dar. Die Immissionsschutzkennlinie ist in Form von schwarzen Punkten eingetragen.



2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

3. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist für eine Verdichtung mit Wohnbebauung besonders gut geeignet, weil es in der Nähe vom Nahverkehrshaltepunkt Letter und von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen liegt (Entfernung ca. 500 m).

Deswegen ist Ziel des Bebauungsplanes Nr. 25 die Bebauung bisher unbebauter Grundstücke und rückwärtiger Grundstücksteile, sowie die Erschließung der bisher als Kleingärten genutzten Flächen für neue Wohnbebauung, soweit dies die Lärmimmissionen von den Bahnanlagen im Süden zulassen (Mindestabstand von der Bahn ca. 70 m).

Das Anfang dieses Jahrhunderts unvollendet gebliebene Straßenstück "Kurze Wanne", beidseitig mit II - III-geschossiger, geschlossener Wohnbebauung bebaut, erhält einen Abschluß durch einen Platz, im Halbkreis eingefast von II-geschossiger, geschlossener Neubebauung.

Nach Osten und Westen schließen sich zwei kleine Wohnbereichsstraßen (A und B) mit I- bis II-geschossiger Wohnbebauung an.

Da die Neubebauung am Platz den städtebaulichen Abschluß der "Kurzen Wanne" bildet und die Wohnbereichsstraße B aus Verkehrssicherheitsgründen nicht an die stark befahrene Klöcknerstraße (L 395) angebunden werden kann, werden Platz und Wohnbereichsstraße B über die "Kurze Wanne" erschlossen, Wohnbereichsstraße A vom Koppelweg aus.

Die Bebauung südlich des Platzes und der Wohnbereichsstraßen soll als geschlossener "Riegel" ausgebildet werden, der das nördlich gelegene Wohngebiet vom Bahnlärm abschirmt.

Südlich dieses "Riegels" ist ein großer Spielplatz mit Ballspielplatz vorgesehen. An dieser Stelle sind sie vom Straßenverkehr geschützt, aber aus dem Quartier sowie der Nachbarschaft über Fuß- und Radwege gut erreichbar.

Die übrigen Grünflächen sollen weiterhin als Kleingärten genutzt werden. Sie stellen für die Bewohner der Geschoßwohnungen in der Nachbarschaft einen Ausgleich für nicht vorhandene Hausgärten dar.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Für die Wohnbauflächen wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem vorhandenen Bestand und den Zielen der Gemeinde. Da die Grundstücke an der Klöcknerstraße wegen ihrer Lage eingeschränkt auch für gewerbliche Nutzungen geeignet sind, und z.T. bereits genutzt werden, sind hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen (§ 4(3) Nr. 1, 2, 5 BauNVO) allgemein zugelassen (§ 1(6) Nr. 2 BauNVO).

An der "Kurzen Wanne" wird der vorhandene Bestand durch die Festsetzung max. III-geschossiger geschlossener Bauweise mit einer GFZ bis zu 1,2 planungsrechtlich abgesichert. Gemäß § 17 (9) BauNVO wird die nach § 17(1) zulässige max. GFZ von 1,0 überschritten, um die "Kurze Wanne" mit ihrer typischen, gut erhaltenen Wohnbebauung in ihrem jetzigen Charakter zu erhalten. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen; der Mangel an Freiflächen wird durch Spielflächen und Kleingärten in unmittelbarer Nähe ausgeglichen.

Bei der geschlossenen Bebauung um den Platz wird die Geschoßzahl auf II begrenzt (GFZ = 0,8), da eine höhere Bebauung zu sehr dem Bahnlärm ausgesetzt wäre.

Für die geschlossene Bebauung um den Platz wird die GRZ mit 0,5 höher festgesetzt als nach § 17 (1) zulässig (§ 17 (10) BauNVO). Dadurch wird eine größere Ausnutzung der Erdgeschoßebene ermöglicht, da diese am besten vom Bahnlärm geschützt werden kann. Die größere Überbauung der Grundstücke im Erdgeschoßbereich wird ausgeglichen durch die nach Süden orientierte konvexe Form des Gesamtbaukörpers, sowie durch die Grünfläche in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Gesamtausnutzung der Grundstücke mit GFZ = 0,8 bleibt im Rahmen des § 17 (1) BauNVO.

Für den I - II-geschossigen Bebauungs-"Riegel" an Wohnbereichsstraßen und Platz wird "abweichende Bauweise" 1.S. von "geschlossener Bauweise mit Ausnahmen" festgesetzt. Die Festsetzung wird im folgenden Abschnitt 4.2 "Immissionsschutz" erläutert.

Für die übrigen Baugrundstücke wurde I- und II-geschossige, offene Bauweise (im Innenbereich nur als Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt mit einer GFZ von 0,4 bis 0,6. Dadurch ist der vorhandene Bestand gesichert, und es werden Erweiterungs- und Neubauten ermöglicht in einer Lage und Charakter des Gebietes entsprechenden Dichte.

4.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird stark von Verkehrsimmissionen belastet: Von der Klöcknerstraße (Landesstraße 395) im Nordosten und von den Bahnanlagen im Süden (2 Nah- und Fernverkehrsgleise etwa 1,0 m über Gelände, 2 Güterverkehrsgleise etwa 5,0 m über Gelände, sowie südlich davon der Verschiebebahnhof Seelze).

Die Immissionen von der L 395 werden im Bebauungsplan nicht besonders berücksichtigt, weil die Grundstücke entlang der L 395 mit einer Ausnahme bereits bebaut sind und die der Nachmittagssonne und den privaten Gärten zugewandte Süd-West-Seite der Gebäude von der L 395 abgewandt, also in einem gewissen Maße schallgeschützt ist.

Die Schallimmissionen von den Bahnanlagen müssen dagegen besonders berücksichtigt werden, da in bereits belastetem Gebiet neue Wohngebäude mit ihrer Südseite zur Bahn errichtet werden sollen.

Der Entwurf des "Regionalen Fachplan Verkehrswege" für den Großraum Hannover sieht in 1. Dringlichkeitsstufe den Neubau von 2 Nahverkehrsgleisen auf der Strecke Wunstorf-Hannover vor. Bei Realisierung dieser Planung sowie durch Anwachsen der Zughäufigkeit und -geschwindigkeit ist eine Zunahme des Lärmpegels zu erwarten. Nach der Vornorm DIN 18005 ist für All-gemeine Wohngebiete ein Lärmpegel von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags vorgesehen. Bei Zugrundelegung eines für den Bereich Bahnhof Seelze erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens ist im Bereich der Neubebauung im Bebauungsplan Letter 25 mit Nachtwerten von mindestens 60 dB(A) zu rechnen, also eine Überschreitung der Planungsrichtpegel um ca. 20 dB(A).

Die DIN 18005 läßt in der Nähe von Verkehrswegen eine Überschreitung über 10 dB(A) nur "in besonders begründeten Ausnahmefällen" zu. Diese liegen hier nicht vor. Darum sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse an den Gebäuden südlich der Wohnbereichsstraßen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die den Schallpegel um ca. 10 dB(A) senken.

(Zwar ist im Zuge der Erweiterung der Bahnanlagen auch die Errichtung einer Schallschutzwand nördlich der Gleise zu erwarten, aber diese Planungen sind noch nicht rechtsverbindlich; außerdem würde eine

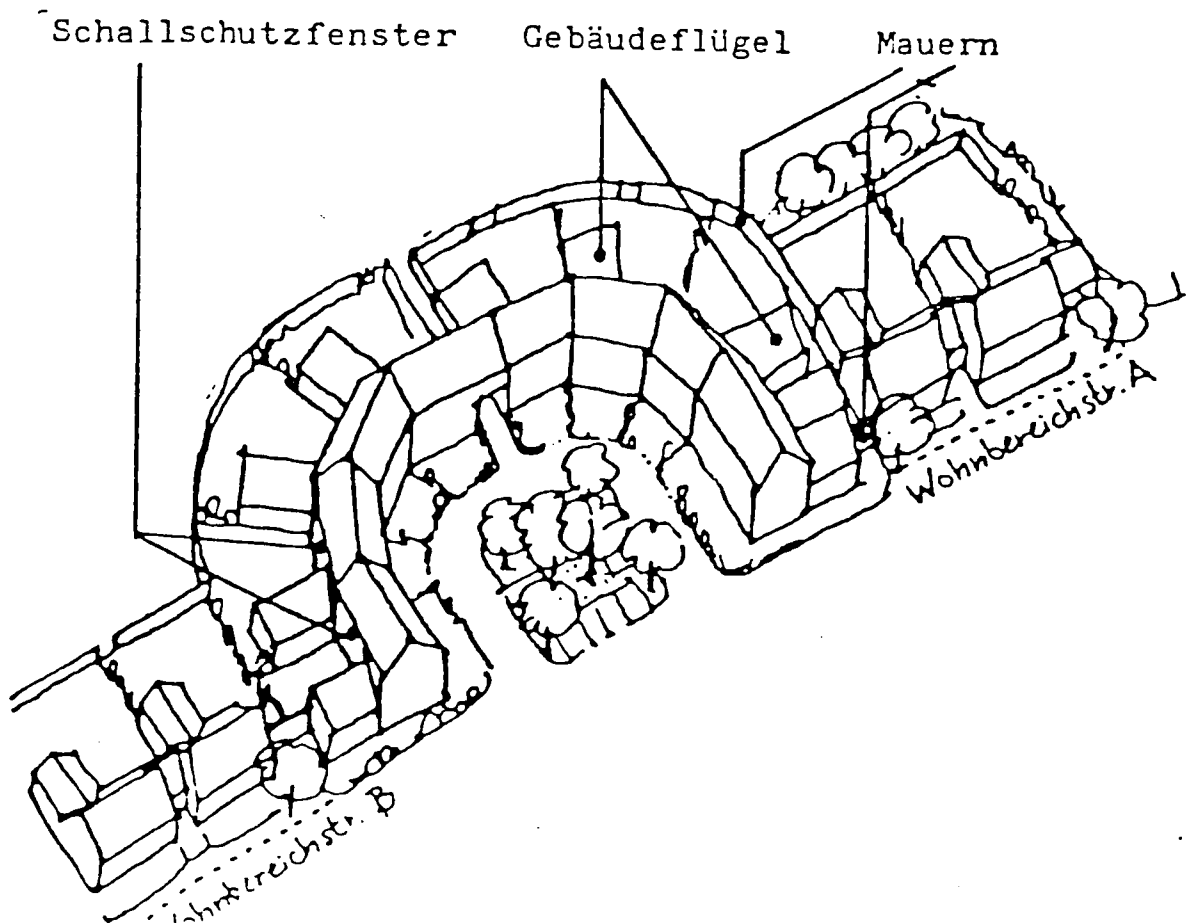
solche Wand die Schallimmissionen von dem höher. gelegenen Gütergleis kaum mindern.)

Folgende Schallschutzfestsetzungen wurden getroffen:

- a) Für den I - II-geschossigen, geschlossenen "Riegel" südlich der verkehrsberuhigten Straßen A und B wird "abweichende Bauweise" i.S. von "geschlossener Bauweise mit Abweichungen" festgesetzt. Durch vorgezogene I-geschossige Gebäudeflügel (z.B. Wohnzimmerbereichen, Gartengeräteraum) in die rückwärtigen Gartenflächen sollen schallgeschützte Freibereiche am Gebäude ermöglicht werden.

Da es aus architektonischen Gründen beim Übergang zwischen I - zur II-geschossigen Bebauung sinnvoll sein kann, nicht auf die Grenze zu bauen, sollen in diesem Fall durch eine mind. 2,50 m hohe Mauer die nördlich gelegenen Wohnbereichsstraßen, Garten und Erdgeschoßzonen vom Bahnlärm abgeschirmt werden.

- b) Für alle Gebäude südlich der verkehrsberuhigten Straßen A und B wird die Lärmbelastung der Obergeschosses vermindert durch Begrenzung der Höhenlage der Gebäude und den Einbau von Schallschutzfenstern bei der Bahn zugewandten Wohn- und Schlafräumen (textliche Festsetzungen §§ 3 und 4 im Bebauungsplan).
Empfohlen werden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 (bewertetes Schalldämm-Maß $R_w = 25-29$ dB: z.B. Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und Fensterglas ϕ 2,8 mm; dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern; 6 mm-Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern).



4.3 Verkehrsflächen

Die "Kurze Wanne" wird mit ihrem derzeitigen Straßenquerschnitt bis zum Platz verlängert. Das Baugrundstück an der Klöcknerstraße (L 395) wird von der Straße B erschlossen, da eine Erschließung von der stark befahrenen L 395 den Verkehr vor der Kurve behindern und gefährden würde. Die Verbindung von Straße B zur Klöcknerstraße erfolgt lediglich durch einen Fuß- und Radweg.

Der 4,0 m schmale "Überlauf" zwischen Platz und verkehrsberuhigter Straße A soll nur für Anlieger befahrbar sein. Entwickelt er sich dennoch zu einem stark befahrenen "Schleichweg", so kann er durch eine geeignete Sperre für Kfz-Verkehr ganz geschlossen werden. Der Platz und die davon abzweigenden Straßen A und B sollen durch geeignete Pflasterung und Baumbepflanzung zu verkehrsberuhigten, nachbarschaftsbezogenen Aufenthaltsräumen für die Anwohner werden. Soweit auf rückwärtigen Grundstücksteilen am Koppelweg Bebauung vorgesehen ist, wird diese über private Zuwegungen erschlossen; die Eigentümer haben dieser Regelung zugestimmt.

Im gesamten Plangebiet sollen private Garagen auf den Grundstücken an oder in den Gebäuden untergebracht werden. Sie werden auf die zulässige Geschoßfläche nicht angerechnet (textl. Festsg. § 6). Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Platz und in den Straßen vorgesehen. Weitere Parkplätze, auch für die Benutzer der Kleingärten, sind am Koppelweg vorhanden.

Die Verbindung zu den Grünflächen erfolgt durch 2 Wege von den verkehrsberuhigten Straßen sowie einem der Allgemeinheit zugänglichen Durchgang (Tunnel) vom Platz unter der geschlossenen Bebauung hindurch.

Der Fuß- und Radweg an der Bahn verbindet Koppelweg, Spiel- und Bolzplatz und Klöcknerstraße miteinander. Im Falle einer Erweiterung der Bahnanlagen nach Norden muß im Planfeststellungsverfahren ein Ersatz für diesen Weg gesichert werden.

4.4 Grünflächen

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und im Gutachten "Spielplatzbereichsplanung der Gemeinde Seelze" (1976) wird für das Plangebiet ein Mindestspielplatzbedarf von ca. 650 m² Bruttofläche angegeben, sowie für das westlich benachbarte Wohngebiet um die Berliner Straße trotz vorhandener Spielplätze ein Fehlbestand von 3.100 m² Bruttofläche.

Der öffentliche Spielplatz ist so dimensioniert, daß er den Bedarf aus dem Plangebiet gut deckt und auch den Mangel an Spielflächen in den benachbarten Wohngebieten ausgleicht.

Auf der Fläche südlich des Spielplatzes kann ein nicht wettkampfgerechtes Ballspielfeld von 20 x 40 m angelegt werden (vgl. DIN 18034). Spielplatz und Ballspielfeld sollen durch geeignete Anpflanzungen von den angrenzenden Gärten und Kleingärten abgesichert werden.

In den verbleibenden Kleingartenflächen können die Parzellen und Wege im wesentlichen ihren derzeitigen Zuschnitt behalten, lediglich am Nordrand sind wegen der neuen Wohngrundstücke und Wege neue Parzellenzuschnitte erforderlich. Die Größe von Gartenlauben wird auf 30 m² begrenzt (einschl. überdachter Freisitz), um die sonst mögliche Fehlentwicklung zu einem Wochenendhausgebiet zu verhindern. Lauben in der o.a. Größe sind genehmigungsfrei gem. § 5 Baufreistellungsverordnung.

5. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von	51.300 m ²
Davon sind bereits bebaut und erschlossen:	<u>18.000 m²</u>
Von der verbleibenden, neu zu bebauenden Fläche von	33.300 m ² (ca. 3,3 ha)
entfallen auf:	

1.) Verkehrsflächen

- Verlängerung "Kurze Wanne"	200 m ²
- Platz und Wohnbereichsstraßen	2.050 m ²
- Fuß- und Radwege	<u>1.150 m²</u>
	3.300 m ² (ca. 10 %)

2.) Grünfläche

- Öffentlicher Kinderspielplatz	1.550 m ²
- Öffentlicher Ballspielplatz	2.000 m ²
- Private Dauerkleingärten	<u>14.100 m²</u>
	17.900 m ² (ca. 55 %)

Demnach entfallen auf das Nettobauland

Allgemeines Wohngebiet (WA) ca. 12.100 m² (ca. 35 %)

Der Bebauungsplan weist überbaubare Flächen für ca. 34 Wohneinheiten als Einzelhäuser, Reihenhäuser und Geschoßwohnungen aus.

6. Verfahrenserläuterungen

6.1 Verfahren nach § 2 (5) BBauG

Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange am 30.10.1978. Fristsetzung bis zum 11.12.1978.

6.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Beschluß durch den Verwaltungsausschuß nach § 2 a (3) BBauG am 6.2.1980. Bekanntmachung nach § 2 a (2) BBauG ortsüblich am 5.3.1980. Durchführung vom 6.3.1980 bis einschließlich zum 3.4.1980.

6.3 Öffentliches Auslegungsverfahren

Zunächst Beschluß durch den Rat am 17.12.1980 nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuß am 3.12.1980 als Zustimmung zu der Entwurfsfassung vom 15.11.1980 und deren öffentliche Auslegung mit Entwurfsbegründung nach § 2 a (6) BBauG.

In der Sitzung des Rates am 2.3.1981 nach Vorbereitung durch den Verwaltungsausschuß am 18.2.1981 Aufhebung der Beschlüsse vom 17.12.1980, Zustimmung zu der Entwurfsfassung vom 10.2.1981 und deren öffentliche Auslegung mit Entwurfsbegründung nach § 2 a (6) BBauG.

Bekanntmachung nach § 2 a (6) BBauG der Entwurfsfassung vom 10.2.1981 mit Entwurfsbegründung ortsüblich am 20.5.1981. Durchführung vom 29.5.1981 bis einschließlich zum 29.6.1981.

Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange nach § 2 a (6) Satz 3 i.V.m. § 2 (5) BBauG über die öffentliche Auslegung am 11.5.1981. Fristsetzung bis zum 30.6.1981.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.2.1981 sind auf der Seite 11 und dessen textliche Festsetzungen auf der Seite 12 dieser Begründung abgedruckt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 (Allgemeines Wohngebiet WA₁)

Für die an der Landesstraße 395 gelegenen Grundstücke mit der Festsetzung WA₁ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 1, 2, 5 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

§ 2 (Abweichende Bauweise)

In den Gebieten mit der Festsetzung „abweichende Bauweise“ a gelten die Vorschriften für die geschlossene Bauweise mit folgenden Abweichungen (§ 22 (4) BauNVO):

a) Von der „Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung“ darf Abstand gehalten werden, wenn der Zwischenraum zwischen den Gebäuden durch eine Mauer in Höhe von mind. 2,50 m über O.K. der angrenzenden Verkehrsfläche geschlossen wird.

b) Im Bereich der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche „I*“ ist nur einseitige Grenzbebauung zulässig. Von der gegenüberliegenden seitlichen Nachbargrenze muß Abstand gehalten werden.

§ 3 (Höhenlage)

Für die gekennzeichneten Baugebiete südlich der verkehrsberuhigten Straßen A und B wird die Oberkante der Decke des II. Vollgeschosses auf max. 6,5 m Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 24 BBauG).

§ 4 (Schallschutzfenster)

In den gekennzeichneten Baugebieten südlich der verkehrsberuhigten Straßen A und B sind die den Bahngleisen zugewandten Fensteröffnungen der Wohn- und Schlafräume über dem I. Vollgeschoß mit Schallschutzfenstern nach VDI-Richtlinie 2719 auszustatten (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG).

§ 5 (Garagen in der abweichenden Bauweise)

In den Baugebieten mit der Festsetzung der „abweichenden Bauweise“ sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 6 (Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen)

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

§ 7 (Lauben in Dauerkleingärten)

In der Fläche für Dauerkleingärten ist pro Parzelle eine Laube mit einer Fläche von 30 m² (einschl. überdachter Freisitz) zulässig.

7. Anregungen und Bedenken, ihre Abwägungen und deren
-----Ergebnisse-----

7.1 Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange

- 7.1.1 Im Verfahren nach § 2 (5) BBauG hat das Straßenbauamt Hannover mit Schreiben vom 15.11.1978 folgendes mitgeteilt:

"Zur Aufstellung des westlich der Landesstraße 395 innerhalb der festgelegten ODF-Grenzen des Stadtteiles Letter liegenden Bebauungsplangebietes Nr. 25 nehme ich vom straßenbau- und verkehrlichen Standpunkt aus wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet ist entlang der Landesstraße überwiegend bebaut. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der L 395 von DTV = 10,500 - 24 h hat die Erschließung der geplanten rückwärtigen Bebauung von der Stadtstraße -Koppelweg- aus zu erfolgen.

Weitere Anregungen oder Bedenken habe ich nicht vorzubringen."

Ergänzend zu dieser Stellungnahme hat das Straßenbauamt Hannover im Verfahren nach § 2 a (6) BBauG mit Schreiben vom 18.5.1981 folgendes mitgeteilt:

"Meine Anregung mit Schreiben vom 15.11.1978 auf Erschließung der rückwärtigen Bebauung ausschließlich über den Koppelweg ist soweit berücksichtigt.
Deshalb bestehen gegen den o.a. B-Plan keine Bedenken.

Ich bitte, die Bezeichnung "Kreisstraße" (K) aus der Klöcknerstraße in L 395 abzuändern."

- 7.1.2 Im Verfahren nach § 2 (5) BBauG hat das Wasser- und Schifffahrtsamt Braunschweig mit Schreiben vom 24.11.1978 folgendes mitgeteilt:

"Gegen den o.a. Bebauungsplan Nr. 25 werden keine Bedenken erhoben, da Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung durch diese Planungen nicht berührt werden.

Bei dieser Stellungnahme wird davon ausgegangen, daß die Leine als Vorfluter von abzuleitenden Wässern (Oberflächenwasser, Abwasser) nicht benutzt wird. Bestehen Ihrerseits Planungen in dieser Richtung, so sind die evtl. zu errichtenden Einleitungsbauwerke mit dem hiesigen Amt abzustimmen."

- 7.1.3 Im Verfahren nach § 2 (5) BBauG hat die Preußenelektra mit Schreiben vom 30.11.1978 folgendes mitgeteilt:

"Die im Bebauungsplan Nr. 25 im Stadtteil Letter ausgewiesene Fläche zwischen Koppelweg, Dorfstraße, Klöckner Straße und der Bundesbahnanlage, wird von keiner uns gehörenden Leitungsverbindung berührt.

Bauplanungen unsererseits liegen z.Z. für diesen Bereich der Stadt Seelze nicht vor.

Somit bestehen von unserer Seite gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 keine Bedenken."

Ergänzend zu dieser Stellungnahme hat die Preißelektra im Verfahren nach § 2 a (6) BBauG mit Schreiben vom 26.6.1981 folgendes mitgeteilt:

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 in Letter liegen unsererseits keine Bauplanungen vor.

Im Zuge der angrenzenden Dorfstraße sind unsere 110-kV-Kabel Ahlem - Stöcken I und II verlegt.

Wenn unsere Hochspannungskabeltrassen durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht berührt werden, bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Auf unsere Stellungnahme vom 9.11.1979 zum Flächennutzungsplan der Stadt Seelze weisen wir hin."

- 7.1.4 Im Verfahren nach § 2 (5) BBauG hat der Großraum Hannover mit Schreiben vom 6.12.1978 folgendes mitgeteilt:

"Soweit erkennbar, sind die mir mitgeteilten Planungsabsichten zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme werde ich jedoch erst abgeben können wenn mir der ausgearbeitete Entwurf vorliegt.

Für die weitere Entwurfsbearbeitung bitte ich folgende Hinweise und Empfehlungen zu berücksichtigen:

Der Entwurf des "Regionalen Fachplanes Verkehrswege" sieht in 1. Dringlichkeitsstufe den Neubau von zwei Nahverkehrsgleisen auf der Strecke Hannover-Wunstorf vor. Von dieser Maßnahme wird der südliche Bereich des o.g. Bebauungsplanes betroffen. Nähere Einzelheiten sind aus der Ihnen bekannten Vorentwurfsplanung (Kracke/Jesberg, Anlage 2, Blatt 4) ersichtlich.

Darüber hinaus empfehle ich, für die vorgesehene Grünfläche entlang des Bahnkörpers Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 in Verbindung mit § 9 (1) 25 b BBauG vorzusehen. Ich halte diese Festsetzung für wichtig, weil sichergestellt werden sollte, daß die Schutzzone zwischen dem Bahndamm und den Wohngebieten nicht mit baulichen Nebenanlagen (z.B. Garagen) belastet wird, die den Schutzcharakter möglicherweise wieder in Frage stellen könnten."

Ergänzend zu dieser Stellungnahme hat der Zweckverband Großraum Hannover im Verfahren nach § 2 a (6) BBauG mit Schreiben vom 15.6.1981 folgendes mitgeteilt:

"Der o.g. Bebauungsplan-Entwurf ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich vereinbar. Bereits in meiner Stellungnahme vom 6.12.1978 (Bezug zu 2.) hatte ich darauf hingewiesen, daß bei Realisierung des geplanten Neubaus zweier zusätzlicher Nahverkehrsgleise auf der Strecke Hannover-Wunstorf in den südlichen Bebauungsplanbereich eingegriffen werden muß. Für diesen Zweck wird vermutlich ein Streifen von ca. 20 m Breite (einschließlich Immissionsschutzanlagen) entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze benötigt werden. Zur Vermeidung von Übernahmeansprüchen, denen erst dann nähergetreten werden kann, wenn die Realisierung ansteht, bitte ich daher, die Kleingartenfestsetzung entsprechend der Planung des Ihnen vorliegenden /Kracke/Jesberg-Gutachtens zurückzunehmen. Mit dieser Maßnahme könnte vorsorglich vermieden werden, daß bauleitplanerisch verfestigte Ansprüche einer Nahschnellverkehrsplanung entgegenstehen."

- 7.1.5 Im Verfahren nach § 2 (5) BBauG hat die Bundesbahndirektion Hannover mit Schreiben vom 15.12.1978 folgendes mitgeteilt:

"Der o.g. Bebauungsplan berührt die im Rahmen der Verbesserung des Nahverkehrs in Abstimmung mit dem Großraum Hannover geplante Erweiterung des Bahnkörpers um zwei zusätzliche Nahverkehrsgleise. Der Großraum Hannover als Veranlasser für den Ausbau betreibt die Planungen auf dem Nahverkehrssektor nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Analog zu bisher aufgestellten Bebauungsplänen an dieser Strecke wäre ein mindestens 10 m breiter Vorbehaltstreifen für die geplante Erweiterung auszuweisen.

Die nach Norden anschließende vorgesehene Grünfläche als Puffergebiet zwischen Bebauungsgebiet und Bundesbahngelände ist zu begrüßen, wobei besonders auf § 50 des BImSchG verwiesen wird, nach dem die Kommunen auch verpflichtet sind, neue Wohngebiete so zu planen, daß sie durch schädliche Umwelteinflüsse bereits vorhandener oder noch erforderlicher neuer Verkehrswege nicht betroffen werden."

Ergänzend zu dieser Stellungnahme hat die Bundesbahndirektion Hannover mit Schreiben vom 16.6.1981 mitgeteilt, daß sich eine Stellungnahme im Verfahren nach § 2 a (6) BBauG erübrigt, weil sie ihre Belange bereits mit ihrem Schreiben vom 5.12.1978 geltend gemacht hat. Zur Schallemission aus Schienenverkehr hat die Bundesbahndirektion Hannover in ihrem Schreiben vom 16.6.1981 folgenden Hinweis gegeben:

"Aufgrund der Überschreitung der Immissionswerte ist vom

Planungsträger der Bauleitplanung Lärmvorsorge für die schutzwürdigen Nutzungen (Bauflächen) im Sinne §§ 2 bis 4 BauNVO zu berücksichtigen. Dabei ist vom Bestandsschutz auszugehen."

- 7.1.6 Im Verfahren nach § 2 (5) BBauG hat die Handwerkskammer Hannover mit Schreiben vom 13.12.1978 folgendes mitgeteilt:

"

Im räumlichen Geltungsbereich (Dorfstraße) des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich der Standort eines Kfz-Betriebes. Ferner sind im Bebauungsplangebiet eine Gaststätte sowie in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ein Getränkegroßhandel und ein ViVo-Laden gelegen. Diese Betriebsstätten befinden sich in einem Bereich des Plangebietes, der bereits überwiegend bebaut ist (Geschoßwohnungsbauten).

In Anbetracht der Nutzungsanforderungen dieser Betriebe, insbesondere des Kfz-Betriebes, und mit Rücksicht auf die vorhandenen - im Laufe langjähriger Entwicklung entstandenen - Verhältnisse in diesem Gebiet, regt die Kammer an, den Teil des räumlichen Geltungsbereichs des og. Bebauungsplanes, der die Standorte der og. Betriebe umfaßt, als besonderes Wohngebiet (Wb) gem. § 4a BauNVO festzusetzen. Eine solche Ausweisung schafft die Voraussetzungen für die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung unter Beibehaltung noch anderer mit dem Wohnen vereinbarer Nutzungen. Eine Vereinbarkeit mit der Darstellung dieses Gebietes als Wohnbaufläche im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Seelze ist ebenfalls gegeben.

Die Kammer würde eine Berücksichtigung ihrer Anregung begrüßen."

Im Verfahren nach § 2 a (6) BBauG hat die Handwerkskammer Hannover anschließend mit Schreiben vom 30.6.1981 mitgeteilt, daß sie zu dem Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.

7.2 Private Anregungen und Bedenken

7.2.1 Im öffentlichen Auslegungsverfahren hat Frau Luise Riechers mit Schreiben vom 27.6.1981 folgendes mitgeteilt:

"

Ihren Brief vom 11. Mai 81 habe ich erhalten.

Gegen den Bebauungsvorschlag Nr. 25 der Stadt Seelze für die Gemeinde Letter habe ich allerdings einige Einwände. Deshalb erhebe ich hiermit

E i n s p r u c h .

Meine Begründung:

1. Eine zu geringe Bauraumausnutzung des Grundstücks.
2. Die Parzelle des sog. Spielplatzes möchte ich selbst als Garten für mich behalten. Sie kann daher nicht öffentlich werden. Der Spiel- und Fußballplatz müßte weiter an die Bahnseite gelegt werden. Dann könnte die Bebauungslinie bis ca. 35 m an die Bahnlinie herangezogen werden, weil die anderen Häuser in dem Bebauungskomplex ca. 15 m, 18 m u. 22 m dicht an der Bahn liegen.

Da es sich nicht um die Schaffung und Planung eines gesamten Neubaugebietes handelt und mein Grundstück schon viele Jahre im Bauplan liegt, stellt die Bebauung gewissermaßen nur die Schließung einer größeren Baulücke dar.

Ihrer Antwort sehe ich entgegen."

7.2.2 Im öffentlichen Auslegungsverfahren hat Herr Friedhelm Kästner mit Schreiben vom 2.7.1981 folgendes mitgeteilt:

"

Hiermit erhebe ich Einwendungen gegen den von Ihnen ausgelegten Bebauungsplan Nr. 25 für den ST Letter. Aufgrund der beabsichtigten Planung bekommt das Grundstück einen anderen Zuschnitt, das bedeutet, daß eine derzeit vorhandene Kanalleitung, die an der Westgrenze des Grundstückes verläuft, nach der Umlegung über unser Grundstück laufen würde. Da im Bebauungsplan keine Aussagen über den Verlauf dieser Leitung gemacht wurden, bitte ich hierauf näher einzugehen."

Außerdem haben Herr und Frau Kästner mit Schreiben vom 10.11.1981 folgendes mitgeteilt:

"Wir hatten unseren Sohn, Friedhelm Kästner, beauftragt, in unserem Namen Einwendungen gegen die Durchführung des o.a. Bebauungsplanes zu erheben, soweit unser Grundstück davon betroffen werden soll. Dies ist mit Schreiben vom 2. Juli 1981 geschehen, mit dem unser Sohn auch darauf hinwies, daß sich eine z.Zt. westlich ausserhalb unserer Grundstücksgrenze verlaufende Kanalleitung bei der geplanten Veränderung unserer Grundstücksgrenzen auf unserem Grundstück befinden würde.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen machen wir darauf aufmerksam, daß wir auch aus anderen Gründen mit einer Veränderung des Zuschnitts unseres Grundstückes nicht einverstanden sind. Hierzu gehören u.a.: Das Grundstücksteil, das wir abgeben sollen, scheint lt. Bebauungsplan grösser zu sein als das Teil, das unserem Grundstück ersatzweise zugefügt werden soll. Auf dem Teil, dessen Abtrennung geplant ist, soll offenbar ein zweistöckiges Mehrfamilienhaus gebaut werden, das uns die jetzt vorhandene Aussicht nimmt. Auf dem zur Abtrennung vorgesehenen Grundstücksteil befinden sich ein Brunnen und fünf Obstbäume, darunter ein sehr grosser Süßkirschenbaum, der zentnerweise Früchte trägt. Dieser Baum könnte nicht ersetzt werden. Unser gesamtes Grundstück ist von lebenden Hecken eingefasst, die bei Veränderung der Grundstücksgrenze nicht ver- oder ersetzt werden könnten, sodaß das gesamte Grundstück aus Gründen der Einheitlichkeit mit einem Zaun versehen werden müsste, der die gleichen abweisenden Zwecke erfüllen kann, wie dies z.Zt. die brusthohe breite Hecke tut. An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich mehrere hochgewachsene Fliderbüsche (einfach und doppelt, weiß und lila) die ebenfalls nicht ver- oder ersetzt werden könnten.

— — Von den Voreigentümern wissen wir, daß während des Krieges auf dem Weg, der zwischen unserem Grundstück und den Kleingärten verläuft, eine

Bombe unbekannter Grösse niederging, die zwar das Glas der Fenster an der Westseite des Hauses zersplittern ließ, aber keine sonstige nennenswerte Schäden am Haus verursacht haben soll. Dies soll der damaligen Gemeindeverwaltung in Letter angezeigt worden sein. Ob die Bombe noch vorhanden und ggf. noch explosionsfähig ist wissen wir nicht. Auf keinen Fall wollen wir die möglicherweise noch vorhandene und ausserhalb unseres Grundstückes liegende Bombe durch Veränderung unserer westlichen Grundstücksgrenze auf unser Grundstück übernehmen und damit für eine eventuelle Räumung der Bombe und der dabei eventuell eintretenden Schäden verantwortlich sein. Wir gehen davon aus, daß für eine eventuelle Räumung der Bombe und dadurch sowie durch eine Explosion entstehende Schäden der Grundstückseigentümer verantwortlich ist, auf dessen Grundstück sich die Bombe befindet."

Zu 7.1.1 (Straßenbauamt Hannover):

Durch die Stellungnahme vom 18.5.1981 ist die Stellungnahme vom 15.11.1978 gegenstandslos geworden. Zu erwähnen bleibt die als Hinweis zu verstehende Bitte, die Bezeichnung "Klößnerstraße K" hinsichtlich ihrer tatsächlichen Klassifizierung als Landesstraße in "L 395" zu ändern. Die Bezeichnung "Klößnerstraße K" ist Inhalt der Originalkatasterunterlage, auf die der Bebauungsplan gedruckt worden ist, und Katasterunterlagen dürfen nur vom Katasteramt geändert werden. Es ist somit nicht möglich, den Hinweis nachvollziehen zu können. Einer besonderen Entscheidung bedarf es nicht.

Zu 7.1.2 (Wasser- u. Schiffsahrtsamt Braunschweig):

Unter dem Aspekt, daß die Ausgangssituation in der Stellungnahme richtig ist, erhebt das Wasser- u. Schiffsahrtsamt keinerlei Anregungen und Bedenken. Die Leine wird als Vorfluter von abzuleitenden Wässern (Oberflächenwasser) über das bereits vorhandene städtische Entwässerungsnetz benutzt, so daß die Errichtung von besonderen Einleitungsbauwerken weder geplant noch erforderlich ist. Einer besonderen Entscheidung bedarf es nicht.

Zu 7.1.3 (Preußenelektra):

Die Ausführungen zum 110 kV-Kabel Ahlem - Stöcken I und II sind als Hinweis zu verstehen, der planungsrechtlich nicht relevant ist. Die Dorfstraße (jetziges Teilstück der Klößnerstraße) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Somit wird auch die Kabeltrasse von der Planung nicht berührt. Einer besonderen Entscheidung bedarf es nicht.

7.1.4 (Zweckverband Großraum Hannover):

Auf die Anregungen und Bedenken des Zweckverbandes wird inhaltlich bereits auf den Seiten 4 bis 7 in dieser Begründung unter "3. Städtebauliches Konzept", "4.1 Bauliche Nutzung" und "4.2 Immissionsschutz", auf die verwiesen wird, eingegangen. Zu ergänzen bleibt, daß in den angesprochenen Bereichen Kleingärten nicht neu festgesetzt und damit ihre Realisierung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst möglich ist, sondern das die Kleingärten hier bereits seit Jahrzehnten im Bestand vorhanden sind. Etwaige Übernahmeansprüche sind daher bei der Realisierung des geplanten Neubaus zweier zusätzlicher Nahverkehrsgleise ohnehin zu klären. Hierauf haben die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zwangsläufig keinen Einfluß. Den Anregungen und Bedenken des Zweckverbandes kann (sinnvollerweise) nicht stattgegeben werden.

7.1.5 Bundesbahndirektion Hannover):

Es wird hier vollinhaltlich auf die Ausführungen zu 7.1.4 (Zweckverband Großraum Hannover) und weiter speziell auf die Ausführungen unter "4.2 Immissionsschutz" auf den Seiten 6 und 7 dieser Begründung verwiesen. Es muß somit davon ausgegangen werden, daß die Anregungen und Bedenken der Bundesbahndirektion zumindest im wesentlichen berücksichtigt sind. Darüber hinausgehenden Anregungen und Bedenken der Bundesbahndirektion kann (auch hier sinnvollerweise) nicht stattgegeben werden.

7.1.6 (Handwerkskammer Hannover):

Die Stellungnahmen der Handwerkskammer werden auf den Seiten 16 und 17 dieser Begründung nur informativ erwähnt. Durch die positive Stellungnahme der Handwerkskammer vom 30.6.1981 im öffentlichen Auslegungsverfahren ist die Stellungnahme vom 30.6.1978 überholt, offensichtlich berücksichtigt und damit gegenstandslos. Einer besonderen Entscheidung bedarf es nicht.

Zu 7.2.1 (Luise Riechers):

Auf die Anregungen und Bedenken von Frau Luise Riechers wird inhaltlich bereits auf den Seiten 4 bis 7 in dieser Begründung unter "3. Städtebauliches Konzept", "4.1 Bauliche Nutzung" und "4.2 Immissionsschutz", auf die verwiesen wird, und im Zusammenhang mit der Abwägung der Anregungen und Bedenken des Zweckverbandes Großraum Hannover und der Bundesbahndirektion Hannover unter 7.1.4 und 7.1.5 eingegangen. Zu ergänzen bleibt, daß die

Häuser, die relativ nah am Bahnkörper festgesetzt werden sollen, im Bestand vorhanden sind, es sich also nicht um eine neue Bebauung handeln wird. Auf die Notwendigkeit (öffentlichen) Grünflächen und ihre Standorte wird auf den Seiten 8 und 9 dieser Begründung unter "4.3 Verkehrsflächen" und "4.4 Grünflächen", auf die verwiesen wird, eingegangen.

Zusammenfassend ist es im Abwägungsprozeß nicht möglich, den Anregungen und Bedenken von Frau Riechers stattgeben zu können.

7.2.2 Herren und Frau Kästner:

Die Ausführungen in den Schreiben vom 2.7. und 10.11.1981 sind im wesentlichen planungsrechtlich nicht relevant. Es bleibt zusammenzufassen, daß die Herren Kästner und Frau Kästner offensichtlich mit der Bauleitplanung einverstanden sind, die ihnen einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstückes planungsrechtlich ermöglichen wird. Die angesprochene Kanalleitung (Mischwasserkanalisation) tangiert möglicherweise die Realisierung weiterer Bauvorhaben nördlich des vorhandenen Wohnhauses Klöcknerstraße 18 an der Westseite der Klöcknerstraße und südlich der (öffentlichen) fußläufigen Verbindung mit weiterem Anschluß an die Kurze Wanne und den Koppelweg. Hier wird es Aufgabe des bereits eingeleiteten öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahrens nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sein, diese Kanalleitung entweder durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern oder aber ihre Verlegung, in jedem Fall verbunden mit der Regelung der Kostenträgerschaft oder wertmindernder Fragen, zu regeln. Damit wird es möglich sein, die Bedenken der Herren und von Frau Kästner auszuräumen und in ihrem Interesse zu regeln. Damit ist es nicht sinnvoll, den im öffentlichen Auslegungsverfahren des Bebauungsplanes erhobenen Anregungen und Bedenken stattzugeben.

8. Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind insoweit erforderlich und bereits eingeleitet, als Grundstücke für die Herstellung der geplanten Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen erworben werden müssen und Grundstücke durch Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG neu geordnet werden müssen, um die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke werden an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

8.3 Kosten und Finanzierung

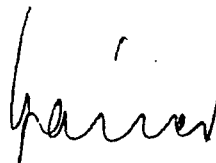
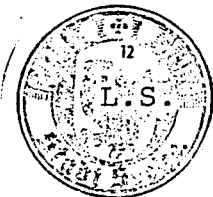
Für die Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BBauG entstehen der Stadt anteilige Kosten in Höhe von ca. 60.000 DM (s. Anlage I).

Die Finanzierung dieser Kosten ist in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Seelze beinhaltet.

Seelze, den 17.2.1982

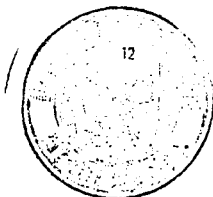


Bürgermeister



Stadtdirektor

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Seelze in seiner Sitzung am 8.2.1982 als Begründung nach § 9 (8) Satz 1 BBauG beschlossen.



Stadtdirektor

Anlage Izur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25 Seelze-LetterKosten für die Gemeinde

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

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten gem. §§ 127 und 128 BBauG getrennt nach

- a) Grunderwerb
- b) Freilegung
- c) Ausbau

Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen und die damit verbundene Kostenaufteilung (§ 127 ff):

r Erschließungs-	Fläche ca. m ²	Preis ca. je m ² bzw. lfdm	100 % der ca. Kosten	90 % (unzule- gende Kosten)	10 % (Gemein- deanteil)
öffentl., zum Aus- bestimmten Straßen, e und Plätze Verlängerung Kurze Waage platz u. Weber-Str. Fuß- und Radwege	200 2050 1150 3400	110,— 110,— 75,—	22.000,— 225.000,— 86.000,—	19.800,— 202.000,— 77.625,—	2.200,— 22.550,— 8.625,—
Ordnungsstraßen (die für Baugebiet notwen- sind)					
Grünflächen und Grün- anlagen					
Kinderspielplätze und andere Einrichtungen Kinderspielplatz Ballspielplatz	4550 2000 3550	85,— 40,—	131.750,— 80.000,—	118.575,— 72.000,—	13.175,— 8.000,—

lagen zum Schutze n Baugebieten gegen nädliche Umweltwir- ngen (z.B. Lärmschutz ll, Grünstreifen als chtbehinderung etc.)			Aufgabe der Deutschen Bundesbahn		
genwasserkanal	210	330 (63.000) 31.500	31.500	28.350	3.150
D) Dichtung	—	—	15.000	13.500	1.500
ernahme von Anlagen s gemeindliche Er- schließungsanlagen 128 (1) 3 BBauG)					
rt der von der Ge- inde aus ihrem Ver- den bereitgestellten ichen im Zeitpunkt D) Bereitstellung					
stenverteilung auf- und der Satzung er Erschließungs- lträge vom ...					
Samtkosten			592.000,—	532.800,—	59.200,—

Stadt-/Landanteil ca.

60.000,—

Anlage II

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25 Seelze-Letter

Berechnung der Spielplatzflächen (gemäß Nds. Gesetz über Spielflächen)

Der Berechnung liegt das gesamte Quartier zwischen Koppelweg und Klöcknerstraße zugrunde incl. des IV-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses (Bebauungsplan Nr. 10) im Norden (Quartier 23 im "Spielplatzbereichsplan" der Stadt Seelze von 1976).

von 1976).			
Fläche (m ²)		GFZ	Geschoßfläche (m ²)
Kurze Wanne	4.700	1,0 und 1,2	5.500
Platz	4.400	0,8	3.500
Koppelweg/ Klöcknerstraße	20.100	0,4, 0,5, 0,6	11.700
Wohnbereichs- straßen			
Wohngebäude auf Parzelle 362/1			<u>ca. 1.200</u>
Geschoßfläche insgesamt			21.900 m ²
Mindestnettofläche (2% der Geschoßfläche)			440 m ²
Bruttospielplatzfläche (zuzüglich 50%) für Anpflanzungen, Wege etc.		mind.	660 m ²

Der Spielplatz₂ im Bebauungsplan Nr. 25 hat eine Bruttofläche von ca. 1550 m². Er deckt zu einem Teil den Fehlbestand an Spielflächen im westlich gelegenen Wohngebiet um die Berliner Straße ab (Quartier 22 mit Fehlbestand von 3100 qm brutto laut "Spielplatzbedarfsplan" der Stadt Seelze von 1976).

