

Trennblatt Begründung – 115-1997



Vorhaben Bebauungsplan Letter Nr.49	eingetragen am: 01.03.2010
Stadt Seelze	
Gemarkung Letter	



see l z e
Stadt mit Schwung

Bauleitplanung der Stadt Seelze

Begründung

§ 9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 49

Stadtteil Letter

Fassung vom: 14.01.1994

Inhaltsverzeichnis:	Seite:
1.0 Planungsanlaß und Festlegung dringenden Wohnbedarfes:	2
2.0 Räumlicher Geltungsbereich:	2
3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse:	3
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung:	3
3.2 Entwicklungsgebot:	3
4.0 Naturräumliche Gegebenheiten:	3
4.1 Planungsumfeld:	3
4.2 Städtebauliche Ziele:	4
4.3 Art der baulichen Nutzung:	4
4.4 Maß der baulichen Nutzung:	4
4.5 Textliche Festsetzungen:	4
4.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung:	4
5.0 Erschließung:	5
5.1 Abwasserbeseitigung:	5
5.2 Strom, Gas, Wasser:	5
5.3 Abfallbeseitigung:	5
5.4 Altlasten:	5
6. Flächenbilanz:	5
7.0 Durchführung des Bebauungsplanes:	5
8.0 Voraussichtlich entstehende Kosten:	5
9.0 Spielplatznachweis:	6
10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten:	6

1.0 Planungsanlaß und Festlegung dringenden Wohnbedarfes:

Der Rat der Stadt Seelze hat in seiner Sitzung am 25.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 für den ST Letter mit dem Ziel beschlossen, für die Gemeindestraße "Am Kalkofen" an der Ostseite eine einreihige Bebauung zuzulassen. Sie soll durch ihre gestalterischen Ansprüche an die anderen Baukörper und durch Eingrünung der Grundstücke einen Übergang zur freien Landschaft ostwärts schaffen. Dadurch wird eine Arrondierung der Bebauung im Bereich der Splittersiedlung Letter-Süd angestrebt.

Die Stadt Seelze liegt im Ballungsraum der Landeshauptstadt Hannover. Der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung dieser Region bedingt einen ständigen Zustrom an Bevölkerung. Wanderungsvorgänge innerhalb der Region führen zu einer erhöhten Wohnraumnachfrage in den an die Landeshauptstadt Hannover grenzenden Landkreismunicipalitäten.

Die 1993 vorgelegte Studie des Kommunalverbandes Großraum Hannover "Einwohnerentwicklung von 1992 bis 2010 für den Großraum, die Landeshauptstadt und den Landkreis Hannover" ermittelt unter Zugrundelegung zurückhaltender Rahmenbedingungen für das Gebiet der Stadt Seelze einen Wohnungsbedarf von 5463 zusätzlichen Wohnungen bis zum Jahr 2010. Dies entspricht bei einer Ausgangszahl von 14.011 Wohnungen (Stand 1. Jan. 1993) einer Steigerung um 39 %. Der prognostizierte Bedarfszuwachs liegt dabei deutlich über dem der Landeshauptstadt Hannover (12%), des Landkreises Hannover (20,6%) und des Großraumes Hannover (16%). Mitverantwortlich für diese Differenz ist u.a. die besonders günstige Lage und Anbindung des Stadtgebietes an das Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrum Hannover.

Die Stadt Seelze hat aufgrund der vielen unterschiedlichen Entwicklungen, die das Stadtgebiet beeinflussen, nur noch wenige Bereiche, die einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden können, ohne daß hierdurch besondere Probleme hinsichtlich vorhandener Immissionen, Eingriffen in großräumige Landschafts- und Naturräume oder der verkehrlichen Anbindung entstehen.

In den größeren städtisch geprägten Stadtteilen Letter, Lohnde und Seelze stehen keine Siedlungserweiterungsflächen zur Verfügung. In den dörflich geprägten Stadtteilen Almhorst, Döteberg, Harenberg, Kirchwehren und Lathwehren ist eine die Charakteristik erhaltende Entwicklung notwendig mit der Konsequenz einer restriktiven Wohnbaulandausweisung.

Im Stadtteil Dedensen werden die Festsetzungen des seit September 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 10 "Neue Wiesen" nach Abschluß des öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahrens voraussichtlich ab 1994 kurzfristig realisiert. Auch dieser Bebauungsplan wird der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung bis zu 70 Wohnungseinheiten zur Verfügung stellen.

Im Stadtteil Gümmer ist die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 weitestgehend abgeschlossen, der zu einer Verdoppelung der Zahl der ortsansässigen Bevölkerung geführt hat. Die westlich des Bebauungsplanes Nr. 6 anschließenden Flächenreserven können nicht kurzfristig dem Wohnbaumarkt zugeführt werden, weil das Sozialgefüge nicht zerstört werden darf.

Gleiches gilt für den Stadtteil Velber, in dem derzeit der Bebauungsplan Nr. 12 mit rd. 50 Wohnungseinheiten realisiert wird.

In diesem Umfeld steht der Bebauungsplan Nr. 49 für den Stadtteil Letter. Der Bebauungsplan wird für die Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung bis zu 15 Wohnungseinheiten zur Verfügung stellen.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Siedlung Letter-Süd und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Nordgrenzen der Flurstücke 311/4, 329/77 und 312/1/
Südgrenze der Gemeindestraße "Am Kalkofen".

Im Westen:

Westgrenzen der Flurstücke 301/5, 301/2, 303/2, 304/4, 304/5, 304/6, 304/11, 305/2, 306/2, 307/2, 308/2, 309/2, 310/2 und 311/4 - Westgrenze der Gemeindestraße "Am Kalkofen".

Im Süden:

Südgrenze des Flurstückes 329/82, Nordgrenze des Flurstückes 329/83 und von dessen westlichen Grenzpunkt in gedachter Verlängerung die Gemeindestraße "Am Kalkofen", Flurstücke 329/77 und 301/5 im rechten Winkel schneidend bis auf die östliche Grenze des Flurstückes 302/7 auslaufend.

Im Osten:

Von der Ostgrenze der Gemeindestraße "Am Kalkofen", Flurstück 329/77, in einer Tiefe von 30 m auf die Flurstücke 312/1 und 329/82 nach Osten, als parallel zur Gemeindestraße "Am Kalkofen" verlaufende Ostbegrenzung des Plangebietes zwischen den Nordgrenzen der Flurstücke 312/1 und 329/83.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 5 der Gemarkung Letter.

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für das Plangebiet besteht noch kein verbindlicher Bauleitplan; im Südbereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 für den ST Letter und im Westen schließt der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 43 für den ST Letter an.

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Den Belangen der Raumordnung und Landesplanung stehen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegen.

3.2 Entwicklungsgebot:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Seelze stellt für den Bereich östlich der Straße "Am Kalkofen" eine Wohnbaufläche in einer Tiefe von rd. 45 m dar. Die künftige Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" im Anschluß an die südliche Wohnbebauung nordwärts in einer Länge von rd. 290 m bei einer geplanten Bautiefe von 30 m ist somit nach 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Naturräumliche Gegebenheiten:

Zur Zeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt es an den ostwärts verlaufenden Wirtschaftsweg, dessen westliche Fortführung die abgeknickte Gemeindestraße "Am Kalkofen" ist und die die Nordbegrenzung der Siedlung Letter-Süd bildet. Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden ab. Ein schützenswerter Bewuchs ist nicht vorhanden.

4.1 Planungsumfeld:

Westlich der Gemeindestraße "Am Kalkofen" schließt sich das Wohngebiet Letter-Süd an. Es besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern mit max. zwei Geschossen; im Süden grenzt eine Reihenhauserzeile an. Die Splittersiedlung dient überwiegend dem Wohnen in der Nähe des Stadtrandes Hannover. Eine gewerbliche Nutzung, wie auch Läden, die der Versorgung der Anwohner dienen, ist nicht vorhanden. Im Norden und Osten liegen Flächen der Landschaft, die bis zur westlichen Stadtgrenze Hannovers reichen. Auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche befindet sich ein rd. 10000 m² großer teils in privater und kommunaler Hand befindlicher Mischwald, der fußläufig keine Anbindung hat und nicht erschlossen ist.

Mit Schreiben vom 20.07.1993 regt der Kommunalverband Großraum Hannover an, dieses rd. 150 x 65 m große Waldstück, das auch außerhalb des Planbereiches liegt, als Gelegenheit zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Naherholung durch Zuwegungen und Anlegen von Wanderwegen nutzbar zu machen.

Im wohlverstandenen Interesse des Natur- und Landschaftsschutzes, vorallem aber auch aus der Tatsache, daß es sich hierbei um eine letzte und unberührte Rückzugsfläche des Niederwildes handelt, wird dieser Anregung nicht nachgegeben. Dem Naherholungswert dieses relativ kleinen Waldes (rd. 10000 m²) ist allenfalls sekundäre Bedeutung zuzumessen. Stattdessen bietet sich das zehnfach größere und zusammenhängende Waldgebiet im Norden an, das in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und durch Wanderwege erschlossen ist. Zur Aufrechterhaltung eines intakten Naturkreislaufes und des Fortbestandes eines nur schwer zugänglichen Rückzugs- und Brutgebietes sollte dieses refugiumähnliche Areal unberührt bleiben, soll es der Werterhaltung des Wohnumfeldes dienen.

Entgegen der Anmerkung des BUND vom 6.1.94 ist festzustellen, daß das Waldstück östlich im B-Plan symbolisiert und damit der Abstand zum Plangebiet ersichtlich ist.

4.2 Städtebauliche Ziele:

Das Erscheinungsbild des östlichen Ortsrandes entlang der Straße "Am Kalkofen" ist derzeit unbefriedigend. Die Einzelhausbebauung entlang der Westseite vorgenannter Gemeindestraße bildet derzeit noch den Abschluß der Siedlung zu den östlichen Ackerflächen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 49 soll mit einer Tiefe von rd. 30 m der Ortsrand abgeschlossen/bzw. abgerundet werden. Die festgesetzte 1-Geschossigkeit soll dem Übergang zur freien Landschaft im Norden und Osten Rechnung tragen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung sollen eine gestalterische Anpassung und den Übergang zur Landschaft aus baulicher Sicht verwirklichen helfen.

Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von 5 m Breite bildet die Einfassung des Planbereiches nach Norden und Osten.

4.3 Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan Nr. 49 stellt eine Abrundung der Bebauung an der Ostseite der Erschließungsstraße dar. Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entspricht dem Charakter der im Westen und Süden angrenzenden Wohnbebauung, die in einzelnen Bereichen II-Geschossigkeit aufweist.

4.4 Maß der baulichen Nutzung:

Die Arrondierung der Siedlung nach Osten unterstreichend, wird für die Grundstücke mit maximal einem Vollgeschoß als Höchstgrenze eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich nach Westen zur Erschließungsstraße hin. Eine weitere Erschließung durch Straßen und eine damit verbundene Mehrung versiegelter Flächen ist weder vorgesehen noch nach dem derzeitigen Flächennutzungsplan zulässig.

4.5 Textliche Festsetzungen:

Im gesamten Plangebiet sind Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll erreicht werden, daß keine störenden Baukörper den Ortsrand zur freien Landschaft hin beeinträchtigen. Offene Kleingaragen (Carports) und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.6 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung:

Für den Bebauungsplan Nr. 49 werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung erlassen, um Dachformen und Einfriedungen mit dem Ziel eines geschlossenen wirkenden Gesamteindruckes aufeinander abstimmen zu können.

Für die sich zur Erschließungsstraße hin orientierenden Gebäude werden Satteldächer mit einer zulässigen Neigung bei den Hauptbaukörpern von 28° - 55° festgesetzt. Für Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile beträgt die Neigung 22° - 55°. Für Garagen mit zwei und mehr Einstellplätzen ist ein geneigtes Dach zwischen 22° - 55° vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind Grenzgaragen. Dachaufbauten dürfen 3/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Neben dem Erscheinungsbild der die Ostseite der Straße prägenden Einzel- und Doppelhäuser sollen deren Einfriedungen zum Straßenraum hin einen geschlossenen Gesamteindruck vermitteln. Hierbei sind entlang der Straße Sichtmauerwerk im Farbton "rot" oder "rotbraun", Staketenzäune aus Holz und Hecken nach § 3 zulässig.

Flächen, die an Landwirtschaftsflächen im Norden u. Osten anschließen, können durch Holz- oder Drahtzäune, aber auch durch Hecken abgegrenzt werden. Dadurch soll der von Herrn Lühr mit Schreiben vom 12.1.94 dargelegte Befürchtung, daß sich Trampelpfade zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und dem ca. 30 m entfernten Mischwald im Osten bilden, wirkungsvoll begegnet werden.

5.0 Erschließung:

Die im Bebauungsplan Nr. 49 ausgewiesene Baulandtiefe wird durch die Gemeindestraße "Am Kalkofen" erschlossen. Da es sich ausschließlich um Einzel- und Doppelhausgrundstücke handelt, sind Einstellplätze auf den eigenen Grundstücken zu schaffen bzw. dort nachzuweisen.

Mit Schreiben vom 5.1.94 weist die Landwirtschaftskammer Hannover darauf hin, daß die Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin gewährleistet sein muß. Hierzu wird angemerkt, daß die Erschließung dieser Flächen unverändert über den Wirtschaftsweg "Am Kalkofen" im Norden sichergestellt ist.

5.1 Abwasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die über die Leitungstrasse "Am Kalkofen" zu entsorgenden Abwässer werden über den Sammler Harenberg vom Pumpwerk Döteberg zum Großklärwerk Gümmerwald gepumpt und dort schadlos beseitigt.

5.2 Strom, Gas, Wasser:

Die Stromversorgung erfolgt durch die HASTRA, die Gas- und Wasserversorgung obliegt den Stadtwerken Hannover AG. Alle Versorgungsleitungen sind in der Erschließungsstraße "Am Kalkofen" verfügbar.

5.3 Abfallbeseitigung:

Für die Entsorgung des Abfalls ist die Abfallbeseitigungsgesellschaft mbH des Landkreises Hannover zuständig.

5.4 Altlasten:

Bodenverunreinigungen durch erheblich umweltgefährdende Stoffe, die eine Kennzeichnung nach 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfordern würden, sind nicht bekannt. Es liegen auch keine verdachtsbegründenden Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen vor.

Der Landkreis Hannover hat mit Schreiben vom 09.08.1993 darauf hingewiesen, daß ca. 250 m südwestlich des Plangebietes die Altablagerung mit der Katasternummer 14-8-5 liegt. Diese Fläche befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 für den ST Letter und ist dort als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, festgesetzt.

6.0 Flächenbilanz:

Baugebiet: WA-Gebiet	=	8550 qm
Erschließungsanlage = Verkehrsfläche	=	3157 qm

gesamt		11707 qm
		=====

7.0 Durchführung des Bebauungsplanes:

Da die Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung) im wesentlichen vorhanden sind, ist davon auszugehen, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes kurzfristig realisierbar sind.

8.0 Voraussichtlich entstehende Kosten:

Die Gemeindestraße "Am Kalkofen" muß an ihrer Ostseite einen zusätzlichen Gehweg erhalten. Die Flächen hierfür stehen zur Verfügung; die Ausbaurkosten betragen ca. 60.000,00 DM, wovon 90 v.H. der Erschließungsbeitragspflicht den Vorschriften des Baugesetzbuches unterliegen. Die Finanzierung wird in der unmittelbaren Finanzplanung der Stadt gesichert. Außerdem befindet sich an der Ostseite der Straße "Am Kalkofen" eine Bushaltestelle der ÜSTRA mit einem unbefestigten Wartebereich. Die Ausbaurkosten in Höhe von 3.000,00 DM unterliegen nicht der Beitragspflicht.

9.0 Spielplatznachweis:

Aus dem Planbereich Nr. 49 ergibt sich eine maximal für den Spielplatznachweis anrechenbare GFZ von rd. 2500 qm für die rd. 50 qm Netto-Spielplatzfläche nachzuweisen sind. Im westlichen Siedlungsgebiet in einer fußläufigen Entfernung von rd. 150 m ist im künftigen Bebauungsplanbereich Nr. 43 ein Spielplatz in ausreichender Größe zur Versorgung beider Planbereiche eingeplant.

10.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten:

- Aufstellungsbeschluß vom Rat gefaßt am 25.03.93 und ortsüblich bekanntgemacht am 02.04.93
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung ortsüblich bekanntgemacht am 31.03.93 und durchgeführt vom 05.04.93 bis einschließlich zum 06.05.93
- Öffentliche Auslegung (verkürzt) beschlossen am 09.12.1993, bekanntgemacht am 15.12.1993.
- durchgeführt vom 23.12.1993 bis einschl. 12.01.1994.
- Entscheidung über Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluß vom Rat gefaßt am 17.3.1994

STADT SEELZE

L.S.

gez.: Niebuhr
Bürgermeister

gez.: Köhne
Stadtdirektor