

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufstellung als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:**

- Verschiebung von Baugrenzen,
- Umwandlung einer noch nicht gebauten öffentlichen Verkehrsfläche in reines Wohngebiet,
- Umwandlung einer Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte in allgemeines Wohngebiet und
- Verschiebung der Grünverbindung zwischen der Straße Zum Waldteich und der Seelhorst in Richtung Osten

**Bebauungsplan Nr. 1583, 3. Änderung, Seelhorster Garten Süd**

(vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB)

**Stadtteil: Seelhorst****Geltungsbereich****Teil A:**

Der Geltungsbereich Teil A umfasst die Dreiecksfläche zwischen der Stadtbahntrasse an der Bemeroder Straße und dem Rhododendronweg (Gemarkung Kirchrode, Flur 10, Flurstücke 65/5 teilweise, Gemarkung Bemerode, Flur 4, Flurstücke 98/187 und 98/188 jeweils teilweise sowie Flurstücke 98/109 und 98/110) mit einer Gesamtgröße von ca. 9467 m<sup>2</sup>.

**Teil B:**

Der Geltungsbereich Teil B umfasst die Fläche der vorhandenen öffentlichen Grünverbindung von der Straße Zum Waldteich zur Seelhorst, die zwischen den Grundstücken Zum Waldteich 13 und 15 verläuft.

**Teil C:**

Der Geltungsbereich Teil C umfasst eine südlich des Geißblattweges und westlich des Goldrutenweges gelegene Fläche in der Gemarkung Kirchrode, Flur 10 bestehend aus den Flurstücken 71/11 und 72/16 (jeweils teilweise) sowie Flur 11, Flurstück 8/10 (ganz) mit einer Gesamtgröße von ca. 2766 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um die Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 1583 für eine Kindertagesstätte vorgesehen war.

**Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Für den Planbereich: Wohnbaufläche

Angrenzende Darstellungen: Im Nordwesten gemischte Bauflächen (Madsack Verlag), im Osten und Süden Waldfläche, im Norden Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn und Wohnbaufläche.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bzw. sind aus ihm entwickelt.

**Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung**

Die Seelhorster Garten GmbH & Co KG Projektentwicklung hat darum gebeten, den Bebauungsplan Nr. 1583 - Seelhorster Garten zu ändern. Anlass sind die Erfahrungen bei der Vermarktung der ersten beiden Bauabschnitte des Gesamtprojektes. Während der Verkauf der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser zufrieden stellend verläuft, verläuft der Absatz der Eigentums - Geschosswohnungen trotz der bereits getätigten hohen Investitionen und der städtebaulichen Qualität der Erschließung und Grünausstattung unbefriedigend. Auch mittelfristig wird nicht mit einer stärkeren Nachfrage nach Geschosswohnungen gerechnet. Vor diesem Hintergrund wurde das städtebauliche Konzept

des Seelhorster Gartens überarbeitet. Parallel hierzu ist der bestehende "Städtebauliche Vertrag Seelhorster Garten" anzupassen.

Die Modifizierung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes in dem südlichen Abschnitt verfolgt in erster Linie den Erhalt der Parklandschaft unter behutsamer Einfügung der geplanten Bebauung und die Überplanung der KITA- Flächen als WA- Gebiet.

Mit den Änderungen in den Teilbereichen A, B und C werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- **Teilbereich A:** Durch die Verschiebung der Baugrenzen und die Modifizierung der bebaubaren Flächen werden wertvolle Bäume erhalten, die den parkartigen Charakter der Siedlung betonen und den Wohnwert steigern. Der östliche Teil des Rhododendronweges ist als öffentliche Verkehrsfläche entbehrlich und soll deshalb als reines Wohngebiet festgesetzt werden.
- **Teilbereich B:** Bei der Parzellierung der Einfamilienhausgrundstücke zeichnete sich ab, dass die Verschiebung der Grünflächenverbindung zwischen der Straße Zum Waldteich und der Seelhorst in Richtung Osten eine bessere Bebauungsmöglichkeit ergibt und damit auch ein besserer Anschluss an die Hauptwegeverbindung für die Anwohner erreicht wird. Die Grünverbindung wurde deshalb etwas versetzt zur bisherigen Festsetzung ausgeführt und soll jetzt in Ihrer tatsächlichen Lage festgesetzt werden.
- **Teilbereich C:** Durch die Umwandlung der Kita Fläche in Bauland wird die städtebauliche Gesamtsituation komplettiert, da sonst diese Fläche langfristig unbebaut bleiben würde. Die Grundlage für die Ausweisung eines Kindertagesstättenstandortes südlich der Bemeroder Straße ist aufgrund des von 1000 auf 400 Wohneinheiten reduzierten Wohnungsbauvolumens entfallen. Nach Einschätzung der Verwaltung trägt sich eine eigenständige Kita am Standort Seelhorster Garten nicht mehr. Soweit erforderlich, werden bestehende Einrichtungen zur Kindertagesstätten - und Schulversorgung in ihrer Kapazität erweitert (Hinweis auf Abschnitt städtebaulicher Vertrag). Falls sich der Bedarf langfristig verändert, können Kindertagesstätten auch in den WA Gebieten gebaut werden.

Die angestrebten Änderungen verändern die Grundzüge der bisher verfolgten Planung nicht. Das Änderungsverfahren wird für die Erhaltung der schützenswerten Bäume an der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes, für die Änderung der Festsetzung der Kindergartenfläche als WA Gebiet und die Verschiebung der Grünverbindung durchgeführt.

### **Städtebauliches Konzept**

Der Planbereich ist ein wichtiger Abschnitt zwischen der Südstadt und Bemerode und wird langfristig die Funktion eines Bindegliedes zwischen den angrenzenden Nutzungen übernehmen. Den gegebenen Standortbesonderheiten der nahen Wald- und Grünbereiche folgend wird das Wohngebiet durch offene, durchgrünte Baustrukturen den Charakter einer Gartenstadt erhalten.

Diese Besonderheit der städtebaulichen Situation und der Konzeption wird auch in den Übergangsbereichen des Wohngebietes in den Landschaftsraum betont: entlang des Waldrandes von Seelhorst und kleiner Seelhorst am Dreibirkenweg bildet die 30 m bis 100 m breite öffentliche Waldvorfläche mit dem Teich den südlichen Siedlungsrand. Diese Fläche ist auch als Spiel- und Erholungsfläche in dem Bebauungsplan festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Wald für die Erholungssuchenden besser erreichbar ist. Das Grün wird in die unmittelbare Wohnumgebung integriert. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll das Wohnen am Wald zur prägenden Qualität des Wohngebietes werden.

Um die Stadtbahnhaltestelle Seelhorster Garten als Zentrum gruppieren sich eigenständige Bereiche, wo sich das Wohngebiet in unterschiedlichen Formen, bei Wahrung des baulich-räumlichen Zusammenhalts der beiden südlich und nördlich der Bemeroder Straße gelegenen Bereiche, entwickeln kann. Das Wohngebiet wird durch die als Hauptverkehrsstraße ausgebaute Bemeroder Straße erschlossen. Auf der Höhe der Stadtbahnhaltestelle werden die großen Wohnbereiche durch die Seelhorster Allee erschlossen. Der Dorfbereich, parkartiges Anwesen am Dreibirkenweg, wird durch die Straße Zum Waldteich und den Rhododendronweg erschlossen.

### **Grün- und Freiflächen**

Die außerhalb des Änderungsbereiches liegenden öffentlichen Grün-, Spiel- und Erholungsflächen entlang der südlichen Plangrenze umschließen das Wohngebiet mit einem wegebegleitenden Graben und einem Teich.

### **Private Grünflächen**

Die privaten Gärten spielen in diesem Konzept, neben der umfassenden Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen, der Gartenstadt-Idee folgend, eine große Rolle.

Um die landschaftsprägenden Bestände im Plangebiet zu schützen und in die städtebauliche Struktur zu integrieren, werden diese als private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass gravierende Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können.

### **Behandlung des Regenwassers**

Das Oberflächenwasser wird in einem bereits hergerichteten, naturnah gestalteten See und in Gräben aufgefangen.

### **Belange des Umwelt - und Naturschutzes**

Bei der Realisierung der Planänderung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Festsetzungen für GRZ und GFZ Ausnutzung der Grundstücke werden übernommen, der neue Zuschnitt der überbaubaren Bereiche ist flächenneutral. Ein Eingriffsvergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1583 ergibt jedoch, dass die Änderungen in Hinblick auf landschaftsplanerische Fragestellungen eher positiv zu bewerten sind.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Parallel zum 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1583 soll eine Anpassung des mit der Seelhorster Garten GmbH geschlossenen städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung des gesamten Bereiches beidseits der Bemeroder Straße erfolgen. Das Ziel ist, die verabredeten und zum großen Teil bereits realisierten Qualitäten zu sichern und die Übernahme von Kosten zu regeln. Hierzu zählt u. a. auch der sich aus der geänderten Planung ergebende Infrastrukturbeitrag für die Kindertagesstätten- und Schulversorgung.

### **Kosten für die Stadt**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 entstehen der Stadt gegenüber der bisherigen Planung keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt:  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2005

( Heesch )  
Fachbereichsleiter