

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufstellung als Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger:

- **Änderung des Erschließungs- und Bebauungskonzeptes; Vergrößerung des Anteils der Einfamilienhäuser; Festsetzung von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten**

Bebauungsplan Nr. 1583, 2. Änderung
Seelhorster Garten Nord**Stadtteil: Kirchrode****Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird umgrenzt durch die geplante Südgrenze der Straße Döhrbruch, Linie in einer Länge von rund 324 m und einem mittleren Abstand von ca. 25 m zur westlichen Grenze des Stadtfriedhofes Kirchrode, Parallele zur Nordgrenze des Grundstücks Bemeroder Straße 75 in einem Abstand von ca. 20 m, östliche Grenze des Grundstücks Bemeroder Straße 75 bis zur Bemeroder Straße, Nordgrenze der Bemeroder Straße bis Ostgrenze des Grundstücks Bemeroder Straße 71, östliche, nördliche und westliche Grundstücksgrenzen Bemeroder Straße 71, Bemeroder Straße bis Südgrenze des öffentlichen Fußweges, Südgrenze des öffentlichen Fußweges bis südliche Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze Döhrbruch 75, Ostgrenze der Grundstücke Bemeroder Straße 67 / 67 A und Döhrbruch 75.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Für den Planbereich: Wohnbaufläche

Angrenzende Darstellungen: Im Norden Kleingartenflächen und gewerbliche Bauflächen, im Osten Stadtfriedhof Kirchrode, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche, im Süden Hauptverkehrsstraße mit Stadtbahn.

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. Das Konzept der südlich der Bemeroder Straße bereits realisierten Einfamilienhausbebauung soll zum großen Teil im nördlichen Bereich übernommen werden. Dies hat Auswirkungen sowohl auf die Erschließung als auch auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, die sich mehr als halbiert. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Parallel hierzu ist der bestehende "Städtebauliche Vertrag Seelhorster Garten" anzupassen. Die Plangebietsabgrenzung ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert; sie beschränkt sich auf die zu ändernden Bereiche.

Städtebauliches Konzept

Die Modifizierung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes verfolgt in erster Linie das Ziel, den Anteil an Mehrfamilienhäusern und am Geschosswohnungsbau zugunsten von Einfamilienhäusern in verdichteten Bauformen zu verringern. Gleichzeitig soll der baulich-räumliche Zusammenhalt der beiden südlich und nördlich der Bemeroder Straße gelegenen Bereiche gewahrt bleiben. Dies wird im Wesentlichen erreicht durch das Element der Grünverbindung von der Seelhorst über die Seelhorster Allee, den Seelhorster Platz, den neu gestalteten „Anger“ bis zum öffentlichen Spielplatz und der Grünverbindung entlang des Stadtfriedhofes Kirchrode. Die durch die vorhandene Lindenhecke geprägte Straße gleichen Namens bleibt erhalten. Die ursprünglich geplante Blockrandbebauung wird stärker differenziert. So ergeben sich charakteristische Adressen mit klar definierten städtebaulichen Teilbereichen:

- Der Seelhorster Platz als Quartiersplatz für eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Büros, Arztpraxen und Ladenlokale.
- Der Anger als eine mit Platanen bestandene, platzähnliche Verbindung zwischen Seelhorster Platz und dem „Dorf“, mit verdichtetem Einfamilienhausbau in Form von ca. 20 Kettenhäusern.
- Das Dorf nimmt den größten Teil der Fläche des Seelhorster Gartens nördlich der Bemeroder Straße ein. Die Erschließung erfolgt über den Anger, Durchgangsverkehr ist damit ausgeschlossen. Die offene Grabenführung für die Regenentwässerung trägt in Anlehnung an das Vorbild aus dem südlichen Teilbereich durch seine naturnahe Gestaltung zur Stärkung des „dörflichen“ Charakters bei. Erschlossen werden rund 41 frei stehende Einfamilienhäuser.
- Das Quartier an der Lindenhecke wird durch die zu erhaltende hohe Lindenhecke entlang der Erschließungsstraße geprägt. Die Bebauung in Form von dreigeschossigen Stadtvillen hat in Anlehnung an den Seelhorster Platz einen eher städtischen Charakter.
- Die Bebauung am Döhrbruch besteht aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern.
- Die Bebauung entlang der Bemeroder Straße soll wie bisher in max. viergeschossiger Bauweise erfolgen, die als städtebauliche Kante eine Lärm abschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Wohnquartiere hat. Vorgesehen sind gemischte Nutzungen mit Wohnungen.

Nutzungskonzept

Um in den Bereichen entlang der Bemeroder Straße und des Seelhorster Platzes die angestrebte Nutzungsmischung zu erhalten, bleibt es hier bei den bisher festgesetzten Mischgebieten. Die übrigen Bereiche sind auf die Wohnnutzung ausgerichtet und sollen als allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine Differenzierung der Geschossigkeit vor. straßenbegleitend zur Bemeroder Straße sollen wie bisher IV Geschosse zulässig sein. Die Zahl der Vollgeschosse in den übrigen Wohngebieten liegt zwischen I und III Geschossen. Entsprechend der Geschossigkeit soll die bauliche Dichte variieren. Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die Wohngebiete sollen bei 0.3 bis 0.4 und für die Mischgebiete bei 0.5 bis 0.6 liegen.

Das Nutzungskonzept wird ergänzt durch einen öffentlichen Kinderspielplatz sowie Angebotsflächen für die Nahversorgung des täglichen Bedarfs.

Anzahl der Wohneinheiten

Die auf der Basis des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes ermittelte Zahl der Wohneinheiten verringert sich gegenüber dem bisherigen Konzept erheblich. Die ursprüngliche Berechnungsbasis ging von insgesamt 1000 Wohneinheiten (WE) aus, verteilt auf die Bereiche nördlich und südlich der Bemeroder Straße. Die künftige Berechnungsbasis

geht von insgesamt ca. 400 WE aus, davon 170 bis 200 WE innerhalb des Änderungsbereiches.

Erschließung und Stellplätze

Das ursprünglich festgesetzte orthogonale Straßennetz wird reduziert. Stichstraßen tragen zur Verkehrsberuhigung bei. Es verbleibt lediglich eine durchgehende Verbindung zwischen Bemeroder Straße und Döhrbruch. Zusammen mit dem reduzierten Verkehrsaufkommen verringern sich evtl. zu erwartende Auswirkungen auf benachbarte Bereiche.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist durch die ausgebaute Bemeroder Straße gegeben. Die Stadtbahn in der Bemeroder Straße gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Anordnung von Tiefgaragen ist entlang der Bemeroder Straße und innerhalb des Wohngebietes für die Stadtvillen an der Straße An der Lindenhecke vorgesehen. Im Übrigen erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs oberirdisch in Einzel- oder Gemeinschaftsanlagen.

Infrastruktur

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). Für das bisher für eine Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück wird parallel das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 durchgeführt mit dem Ziel der Festsetzung eines Wohngebietes.

Die Zulässigkeit privater Versorgungs- und Dienstleistungen ist durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten gesichert.

Grün- und Freiflächen

Die außerhalb des Änderungsbereiches liegende geplante öffentliche Grünfläche entlang der östlichen Plangrenze erhält innerhalb des Plangebietes Erweiterungen, die im Süden dem Anschluss an das Wohngebiet und die Bemeroder Straße und im Norden der Unterbringung des Regenrückhaltebeckens dient. Der erforderliche öffentliche Kinderspielplatz ist am bisher bereits dafür vorgesehenen Standort angrenzend an die geplante öffentliche Grünverbindung vorgesehen. Die reduzierte Größe entspricht dem sich aus dem Baugebiet ergebenden Bedarf.

Behandlung des Regenwassers

Nach den letzten Erkenntnissen (hydro-geologisches Gutachten von 2004) ist entgegen bisherigen Annahmen eine Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes mit einem hohen Risiko verbunden. Der Grundwasserstand ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen, sodass ein ausreichender Flurabstand nicht mehr gegeben ist. Deshalb muss auf die bisherige Festsetzung von Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Flächen verzichtet werden. Unabhängig hiervon eröffnet die Entwässerungssatzung die Möglichkeit der Versickerung auf privaten Wohngrundstücken auf eigenes Risiko.

Das Oberflächenwasser soll daher sowohl oberirdisch in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken am tiefsten Punkt des Plangebietes als auch unterirdisch in einem Stauraum aufgefangen und gedrosselt in das Kanalnetz abgegeben werden. Dadurch wird

die Grundwasserneubildungsrate reduziert; durch die Anlage von oberirdischen, ebenfalls naturnah gestalteten Gräben im Bereich des „Dorfes“ kann ein Teil des abgeleiteten Wassers versickern und diese Beeinträchtigung vermindert werden.

Belange des Umwelt - und Naturschutzes

Bei Realisierung der Planänderung sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Ein Eingriffsvergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1583 ergibt jedoch, dass die Änderungen in Hinblick auf landschaftsplanerische Fragestellungen eher positiv zu bewerten sind. Eine Verschlechterung besteht in der Notwendigkeit, auf eine flächendeckende Versickerung zu verzichten. Dadurch ergibt sich insgesamt noch ein Defizit von etwa 1000 Wertpunkten nach dem EIBE - Bewertungsverfahren, das innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Ein externer Ausgleich ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.

Städtebaulicher Vertrag

Parallel zum 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1583 soll eine Anpassung des mit dem Seelhorster Garten geschlossenen städtebaulichen Vertrages über die Entwicklung des gesamten Bereiches beidseits der Bemeroder Straße erfolgen. Die Verwaltung führt entsprechende Gespräche. Ziel ist, auch bei Reduzierung des Gesamtbauvolumens 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1583 entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Januar 2004

(Heesch)
Fachbereichsleiter