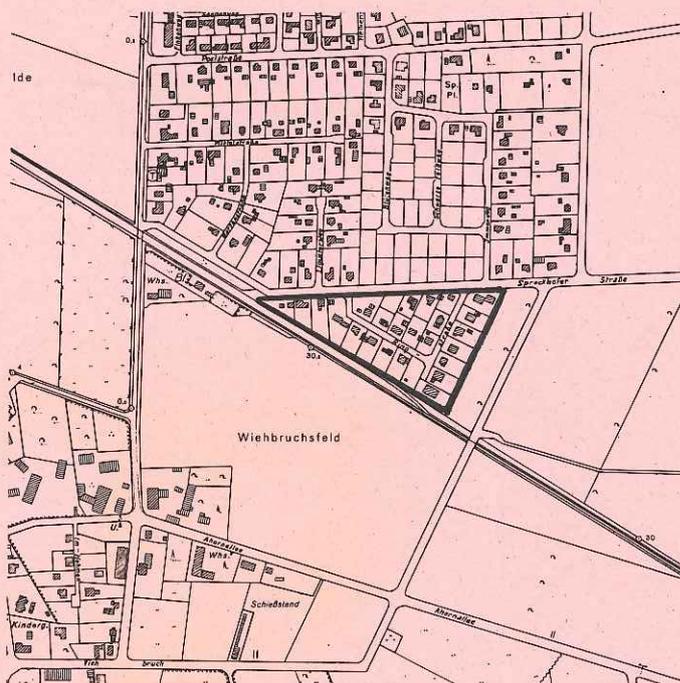




B e g r ü n d u n g    z u m ~~Entwurf~~

der 1. Ergänzung und 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vor dem  
Helkenholze" im vereinfachten Ver-  
fahren gemäß § 13 BBauG



Grundlage: Verkleinerung 1:10 000 der Deutschen  
Grundkarte 1: 5000

B e g r ü n d u n g

FASSUNG 2/86

der 1. ERGÄNZUNG und 1. ÄNDERUNG des Bebauungsplanes NR.1  
„Vor dem Helkenholze“ im vereinf. Verfahren nach § 13 BBauG

I - Allgemeine Begründung

Der südliche Teilbereich des Lindwedeler Bebauungsplanes Nr.1 aus dem Jahre 1967 setzte mit 0,2 eine sehr niedrige Ausnutzungsziffer (Geschoßflächenzahl) fest. Sie hat jetzt dazu geführt, daß stellenweise an die inzwischen errichteten Wohnhäuser keine Anbauten zur Deckung des allgemein angestiegenen Raumbedarfes genehmigt werden können. Eine Grundflächenzahl enthielt der Plan nicht.

Zur Unterstützung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, die damals für das Plangebiet Nr.1 von der Gemeinde erlassen wurden, waren auch im Bebauungsplan zwei mehr als Gestaltungselemente wirksame Ausweisungen vorgenommen worden : erstens die sog. „Stellung der baulichen Anlagen“, hier mittels festgesetzter First-Richtungen verwirklicht ; Zweitens die umfangreich erfolgte Ausweisung von zwingenden Bau l i n i e n , und zwar sowohl vorderen als auch seitlichen und mitunter dergestalt, daß sie an ihren Anschlußpunkten stumpfe Winkel bildeten. Auch diese starken Festlegungen haben zu Schwierigkeiten geführt und u.a. das Ergebnis gehabt, daß Bauten sie nicht einhalten konnten.

Schließlich waren auch die überbaubaren Grundstücksflächen durch den in der Regel nur 15 m tiefen Abstand zwischen den vorderen Baulinien und den rückwärtigen Baugrenzen sehr knapp gewählt. Vor allem diese Festsetzung erschwert jetzt die wünschenswerte Bautätigkeit für An- und Umbauten der früher oft nur mit knappsten Abmessungen errichteten Wohnhäuser.

II - Allgemeines Ziel der Änderung

Der vorliegende Plan strebt eine Verbesserung der oben genannten Engpässe aller Art an. Sie soll den Anliegern die zeitgemäße, d.h. umfangreichere und den heutigen Bedürfnissen und Wohnvorstellungen angepaßte Nutzung ihrer Grundstücke möglich machen. Die Lage in diesem verkehrsmäßig und in Bezug auf Dienstleistungen, Landschaft und Wohnqualität günstig gelegenen Ortsteil der Gemeinde rechtfertigt eine Verbesserung und gewisse Verdichtung der Besiedlung. Die direkt vorbeiführende Eisenbahnstrecke mit ihren Geräuschen stellt eine besondere, durch Regelmäßigkeit rasch der Gewöhnung unterworfenen Immissionsquelle dar und kann deshalb nicht mit anderen von außen auf Wohngebiete wirkenden Störungen verglichen werden. Deshalb sind auch die von der DB mitgeteilten, auf eigenen Berechnungen bei freier Schallausbreitung beruhenden Mittelwerte Schallpegel durch den Eisenbahnbetrieb (in 25 m Abstand zur Gleisachse: 65 dB(A)tags und 59 dB(A)nachts) nicht zum Anlaß genommen worden, die hier südwestlich verschobene Baugrenze wieder zurückzuverlegen.

Die Änderungen beeinträchtigen nicht die Grundzüge der einstigen Gesamtplanung, sie verändern auch nicht wesentliche oder gravierend das Baugebiet bestimmende Einzelheiten.

Daher wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BBauG

durchgeführt. Dabei erhielten sämtliche Anlieger die Entwurfsbegründung zugestellt und der Plan konnte einen Monat lang im Rathaus eingesehen und über seinen Inhalt Auskunft erhalten werden. Es konnten Anregungen und Bedenken vorgebracht werden. Die wichtigsten und direkt betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Plan und Text gemäß § 2(5) BBauG gehört.

### III - Merkmale der 1. Änderung / 1. Ergänzung

- 1.) Die Geschoßflächenzahl wird angehoben auf 0,4, die Grundflächenzahl wird neu eingeführt und auf 0,3 festgesetzt. Zitat aus § 19(4) BauNVO: >Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.< Die Anhebung bzw. Neueinführung dieser beiden Werte sichert durch die weiterhin rd. 70 % betragenden freien Grundstücksflächen (abgesehen von den meist wenig umfangreichen und in Wohngebiet auch nur für den eigentlichen Zweck des Baugebietes zulässigen Nebenanlagen) den Fortbestand einer aufgelockert besiedelten Wohnfläche.
- 2.) Die zwingenden Baulinien werden aufgehoben und durch Baugrenzen ersetzt. Diese werden außerdem nicht mehr wie eine Gestaltungsvorschrift unterschiedlich weit und eine gewisse Abtreppung der Vorgartentiefen bewirkend von den Straßengrenzen ausgewiesen. Vielmehr sind sie mit zwei Ausnahmen durchweg auf 5 m vordere Abstände festgesetzt. Die beiden Ausnahmen sind einmal die 8 m zur Eckschräge an der südlichen Biegung der Ringstraße (zur Sicherung einer Mindestübersicht an dieser ohne Sichtdreieck bestehenden Straßenecke) und zweitens die 4 m am stumpf endenden Südtail des Ostabschnittes der Ringstraße.
- 3.) Anstelle der früher 15 m betragenden überbaubaren Grundstückstiefen werden nunmehr lediglich die beschriebenen vorderen Baugrenzen und rückwärtige entlang der Ost- und der Südgrenze des Änderungsbereiches festgesetzt, was zu deutlich verbesserten überbaubaren Flächen führt. Durch die GRZ wird dennoch erreicht, daß zu den bestehenden Häusern nicht unbegrenzt eine Überbauung erfolgen kann. Im Inneren des Baugebietes, das von der Ringstraße und der Sprockhofer Straße umschlossen wird, entfallen durch diese erweiterten Überbaubarkeiten die rückwärtigen Baugrenzen.
- 4.) Die offene Bauweise bleibt unverändert bestehen. Auch die Firstrichtungen sollen erhalten bleiben, weil die Gestaltungs-Satzung ebenfalls gültig bleiben soll. Desgleichen wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bei I gelassen. Dabei können nach der Bauordnung die Dachgeschosse ja bis unter 2/3 der Erdgeschoßflächen ausgebaut werden, ohne als zweite Vollgeschosse zu zählen.
- 5.) Die verkehrliche Erschließung bleibt ebenfalls unverändert, mal abgesehen von den jetzt angepaßt an die vermessenen Eckschragen ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinien (die im Altplan noch als Kreisabschnitte festgesetzt waren). Die beim Genehmigungsverfahren in die Festsetzungen aufgenommenen vier Sichtdreiecke an der Sprockhofer Straße sind weiter festgesetzt, nur etwas bezüglich ihrer Lage berichtigt und mit der Festsetzung nach § 9(1)Nr.10 BBauG kombiniert.

6.) Textlich wird festgesetzt, daß für das Gebiet jetzt die derzeit geltende Baunutzungsverordnungs-Fassung gilt. Die Aufhebung der früheren Festsetzung wird erwähnt und die genaue Lage der Sichtdreiecke zur Bestimmung der freizuhaltenden Grundstücksteile an den Straßenmündungen wird bestimmt. In der Planzeichenerklärung wird darauf hingewiesen, daß die neue Planzeichenverordnung angewendet ist.

7.) Als Hinweis auf Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (gemäß § 9 Absatz 6 BBauG) wird vermerkt, daß die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Gültigkeit hat. Es ist möglich, daß im Beteiligungsverfahren die Bahn und die Post je einen weiteren Hinweis fordern werden, nämlich auf eine 60-m-Zone parallel zur Bahnstrecke, innerhalb der Bauvorhaben mit der Bundesbahn abzustimmen sind sowie auf die besonders zu beachtenden Fernmeldekabel der Bundespost im Planbereich (Telegraphenwege-Gesetz).

8.) Im Laufe des Beteiligungsverfahrens ist eine weitere **E r g ä n z u n g** der Festsetzungen hinzugekommen. Es ist die Sichtfreihaltungsfläche für den schienengleichen Bahnübergang des Feldweges im Osten. Sie erfaßt ein kleines Dreieck vom Plangebiet und wird dort ausgewiesen als Fläche, die von Bebauung und von Bewuchs höher als 1,0 m über der Schienenoberkante freizuhalten ist. Wegen der Sichtlinie, deren Lage durch die Deutsche Bundesbahn mitgeteilt wurde, war auch eine ganz geringfügige Korrektur der Südostecke der Baugrenzen auf dem Flurstück 79/8 erforderlich.

#### IV - Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

Der Gemeinde entstehen außer den Umplanungskosten keine Belastungen durch diese Änderung. Die städtebaulichen Planungskosten sind im laufenden Haushaltsplan enthalten und gesichert.

Weitere Bestimmungen, Begründungen Erläuterungen etwa zu **BODENORDNUNG / INFRASTRUKTUR-SICHERUNG / SOZIALPLAN** nach den zugehörigen §§ des BBauG sind nicht erforderlich, weil es sich um ein fast vollständig bebautes und fertig erschlossenes Gebiet handelt.

#### V - Kartenunterlage

ist eine vergrößerte Flurkarte, Herausgeber Katasteramt, der Gemeinde zur Vervielfältigung freigegeben, weil neue Kartierung wegen fehlender neu zu vermessender Einzelheiten entbehrlich war. Weil die Lage direkt östlich des Bahnhofes eindeutig und leicht auffindbar ist, wurde auch ein Übersichtsausschnitt auf dem Plan nicht angebracht.

#### VI - Ergebnis der Beteiligung Betroffener, Benachbarter und von Trägern öffentlicher Belange

In diesem Verfahrensabschnitt ist lediglich die Bundesbahnforderung nach Ausweisung der Sichtfläche und Korrektur der von dieser knapp erfaßten Baugrenzen vorgebracht worden. Die Bahn hat auch darauf hingewiesen, daß sie Kosten für ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen wegen weiter als bisher an die Strecke heranrückender Bebauung nicht tragen wird. Sie hat weiter eine Lärmberechnung bezogen auf ihren Schienenverkehr mitgeteilt.

VII - Verfahrensvermerke

1. AUSGEARBEITET im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde von Hannover, den 21. Februar 1986



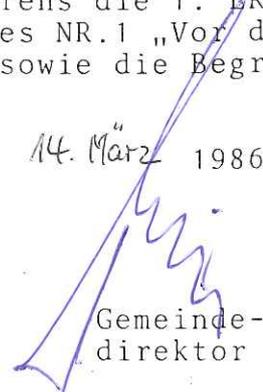
**DIPL. ING. K. WLOTZKA**  
**ARCHITEKT/ORTSPLANER**  
**ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50**  
**TILLYSTRASSE 4 B**  
**3000 HANNOVER 91**

2. Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 26. Feb. 1986 nach Beratung und Beschlüssen über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens die 1. ERGÄNZUNG und 1. ÄNDERUNG des Bebauungsplanes NR. 1 „Vor dem Helkenholze I“ als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Lindwedel, den 14. März 1986



  
Bürgermeister

  
Gemein-  
direktor