



**seelze**  
*Stadt mit Schwung*

Beschlussvorlage Nummer: XVII/0724

Der Bürgermeister

**Seelze, 18.02.2021**

OE: Stadt-, Grünplanung & Umweltschutz  
Az: Ter/KIM

---

### Beratungsfolge

	Termin	Status	ja	nein	Enth.
Ortsrat Velber	23.02.2021	öffentlich vorberatend			
Ausschuss für Bau und Umwelt	03.03.2021	öffentlich vorberatend			
Verwaltungsausschuss	25.03.2021	nichtöffentlich vorberatend			
Rat der Stadt Seelze	25.03.2021	öffentlich beschließend			

---

### Beratungsgegenstand

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 mit Aufhebung für einen Teilbereich für den Stadtteil Velber  
- Änderungsbeschluss -  
-Aufhebungsbeschluss-

---

### Beschlussvorschlag

1. Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Stadtteil Velber beschlossen.
2. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB wird die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 8 für den Stadtteil Velber beschlossen.
3. Die räumlichen Geltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Stadtteil Velber und der Aufhebung für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 8 für den Stadtteil Velber ergeben sich aus den als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügten Kartenausschnitten.
4. Die durch die Planung entstehenden Planungs- und Erschließungskosten, nebst erforderlichen Fachgutachten, sind vom Vorhabenträger zu tragen. Hierüber sind entsprechende Verträge zwischen der Stadt Seelze und dem Vorhabenträger abzuschließen.

## **Begründung**

Die stetig hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt machen es erforderlich, neue Bauflächen zu entwickeln. Neben Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind Einfamilienhäuser besonders gefragt. Dieser Nachfrage soll mit einer Wohnbaulandentwicklung im dargestellten Geltungsbereich (siehe Anlage 1) im Stadtteil Velber entsprochen werden. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Stadtteil Velber sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Flächen im Plangebiet eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern für 10-15 Wohneinheiten zu realisieren. Ziel der Bebauungsplanänderung ist daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechend der Baunutzungsverordnung.

Die geplante Wohnbaulandentwicklung bedeutet eine Abweichung vom Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Seelze vom 24.02.2011 (BV XV/0177d). Dieser lehnt städtebauliche Entwicklungen außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen aufgrund früherer demographischer Prognosen ab. Damals konnte jedoch nicht mit den dynamischen Wachstumsraten der vergangenen Jahre und den daraus resultierenden Engpässen auf dem Wohnungsmarkt gerechnet werden. Grundsätzlich ist die Prämisse "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" nach wie vor wünschenswert. Faktisch haben allerdings in den vergangenen Jahren nur wenige Nachverdichtungen im Innenbereich stattgefunden, so dass auf diesem Wege alleine die ungebrochen hohe Wohnraumnachfrage nicht befriedigt werden kann.

Die Vorhabenrealisierung löst Kosten für Planung und Erschließung sowie notwendige Fachgutachten aus, welche von Investorenseite getragen werden. Dies ist Gegenstand eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages.

Darüber hinaus soll mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für den Stadtteil Velber die Festsetzung eines nicht mehr erforderlichen Lärmschutzwalls entfallen. Ursprünglich waren Tennisplätze südlich der bestehenden Reihenhausbebauung geplant. Entsprechend ist im Bebauungsplan Nr. 8 für den Stadtteil Velber im betreffenden Bereich eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplätze und Kleinfeldplätze erfolgt. Die Zweckbestimmungen mussten jedoch wieder aufgehoben werden, da sie nicht mit dem Verlauf des Landschaftsschutzgebiets zu vereinbaren waren. Entsprechend ist eine Tennisanlage zum heutigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig, so dass der festgesetzte Lärmschutzwall funktionslos ist.

Neben der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 für den Stadtteil Velber soll der südliche Teilbereich des Ursprungsplans aufgehoben werden (siehe Anlage 2). In diesem Bereich ist aktuell eine private Grünfläche sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Das gesamte Gebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet LSG-H 24. Es haben sich naturnahe Wald- und Wiesenstrukturen darin entwickelt. Damit bestehen für die derzeitigen Festsetzungen keine Entwicklungsmöglichkeiten, weshalb das Gebiet wieder dem Außenbereich zugeführt werden soll.