



seelze
Stadt mit Schwung

Beschlussvorlage Nummer: XVIII/0593

Der Bürgermeister

Seelze, 21.08.2024

OE: Stadtbaurat
Az: Vol/Gä.

Beratungsfolge

	Termin	Status	ja	nein	Enth.
Ortsrat Seelze	04.09.2024	öffentlich vorberatend			
Ausschuss für Bau und Umwelt	04.09.2024	öffentlich vorberatend			
Verwaltungsausschuss	26.09.2024	nichtöffentlich vorberatend			
Rat der Stadt Seelze	26.09.2024	öffentlich beschließend			

Beratungsgegenstand

Städtebauliches Konzept 4. BA Seelze-Süd als Grundlage der weiteren Bauleitplanung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Seelze beschließt, auf Basis der Inhalte des vorliegenden städtebaulichen Konzepts Seelze-Süd, 4.BA (Anlage 1) den Bebauungsplans Nr. 48 „Seelze-Süd, 4.BA“ entwickeln zu lassen.

Begründung

Nach Gründung der GES (Grundstücksentwicklungsgesellschaft Seelze mbH) Mitte 2020 ist diese von der Stadt beauftragt worden, einen Wettbewerb für die Umsetzung des 4.Bauabschnitts Seelze-Süd zu initiieren und umzusetzen.

Auf Basis der Ergebnisse dieser Mehrfachbeauftragung fasste der Rat der Stadt Seelze Ende Juni 2021 mit der BV XVII/0776 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 48 „Seelze-Süd, 4.BA“ sowie parallel die Änderung des Flächennutzungsplans (BV XVII/0767, 32. Änderung).

Erste Abstimmungen mit entsprechenden übergeordneten Fachbehörden zu den Themen Artenschutz, Entwässerung und Verkehr waren nicht nur aufgrund der coronabedingten Einschränkungen mit langen Vorlauf- und Bearbeitungszeiten verbunden- es zeigte sich auch schnell, dass sich die Anforderungen gegenüber den anderen Bauabschnitten deutlich verschärft haben.

Die Voruntersuchen ergaben ein Vorhandensein von geschützten Arten, die „neu“ für Seelze-Süd waren.

Auch die Regenrückhaltung für die vorhandenen drei Bauabschnitte, die schon heute über den 4. Bauabschnitt verläuft zu verlegen und mit der Entwässerung des neuen Abschnitts zusammenzuführen, gestaltet sich deutlich aufwändiger als zunächst geplant.

Das entwickelte Verkehrskonzept wurde in das im Okt. 2023 fertiggestellte gesamtstädtische Verkehrsmodell integriert.

Final konnten für alle drei Bereiche - Artenschutz, Entwässerung und Verkehr - gute Lösungen erarbeitet werden, die auch die Zustimmung der Fachbehörden gefunden haben.

Als weiterer Faktor musste die veränderte allgemeine wirtschaftliche Lage, insbesondere auch im Immobilien- und Bausektor bei der Entwurfsbearbeitung Berücksichtigung finden. Der 4. Bauabschnitt Seelze-Süd ist ein für Seelze weiterhin aufgrund der Nachfragesituation wichtiges Wohnungsbauprojekt, das sich aufgrund seiner Dimension in der Realisierung aber über voraussichtlich ca. 10 Jahre erstrecken wird.

Somit muss eine gewisse Anpassungsfähigkeit für die sich zukünftig weiter verändernde Markt- und Nachfragesituation schon jetzt mitgeplant werden.

So wurde aktuell im Frühjahr noch einmal eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes in neu definierte Teilabschnitte vorgenommen, um die Projektfinanzierung an die Marktlage anzupassen.

Der erste Teilabschnitt wird neben dem Stadtplatzbereich mit der geplanten Nahversorgung ein Angebot aus allen Wohnformen von Geschößwohnungsbau bis hin zum Einfamilienhaus incl. der entsprechenden verkehrlichen Anbindung beinhalten.

Nach all diesen Anpassungen und Änderungen, in denen natürlich auch die Ergebnisse von Workshops zu Mobilität, Klimaschutz, Wärmeversorgung und Wassermengenmanagement, Schallschutz sowie viele Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern Berücksichtigung gefunden haben, hat sich das Konzept aus Juni 2021 deutlich weiterentwickelt.

Beibehalten wurden die guten Grundlagen wie die breiten Grünfinger, die Wohncluster, die Anbindung an die vorhandenen Bauabschnitte und des Nordbereiches mit einem Stadtplatz und der geplanten Nahversorgung mit angegliedertem kleinen Einzelhandel-/Dienstleistungsbereich.

Alle zwischenzeitlich erlangten Erkenntnisse haben aber Eingang in das Konzept gefunden und stellen aus unserer Sicht nun eine gute Grundlage für den Einstieg in das Bebauungsverfahren dar, in dessen Verlauf zusätzlich zum gesetzlich festgelegten Rahmen weitere Öffentlichkeitsbeteiligung sowie auch Einbindung der Begleitkommission geplant sind (Anlage 4, zeitl. Ausblick).

In den Anlagen 2 und 3 sind eine Visualisierung sowie ein Detailplan für den neuen zentralen Stadtplatz dargestellt. Der weitere Projektablauf hat zum Ziel, diesen Bereich vorrangig zu entwickeln, um die seit Jahren erforderliche Nahversorgung für Seelze-Süd sicherstellen zu können.

Die Verwaltung schlägt vor, dass als Anlage 1 beigefügte Konzept, insbesondere zu den Schwerpunkten Nahversorgung, Mobilität und Entwässerung als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans zu beschließen.