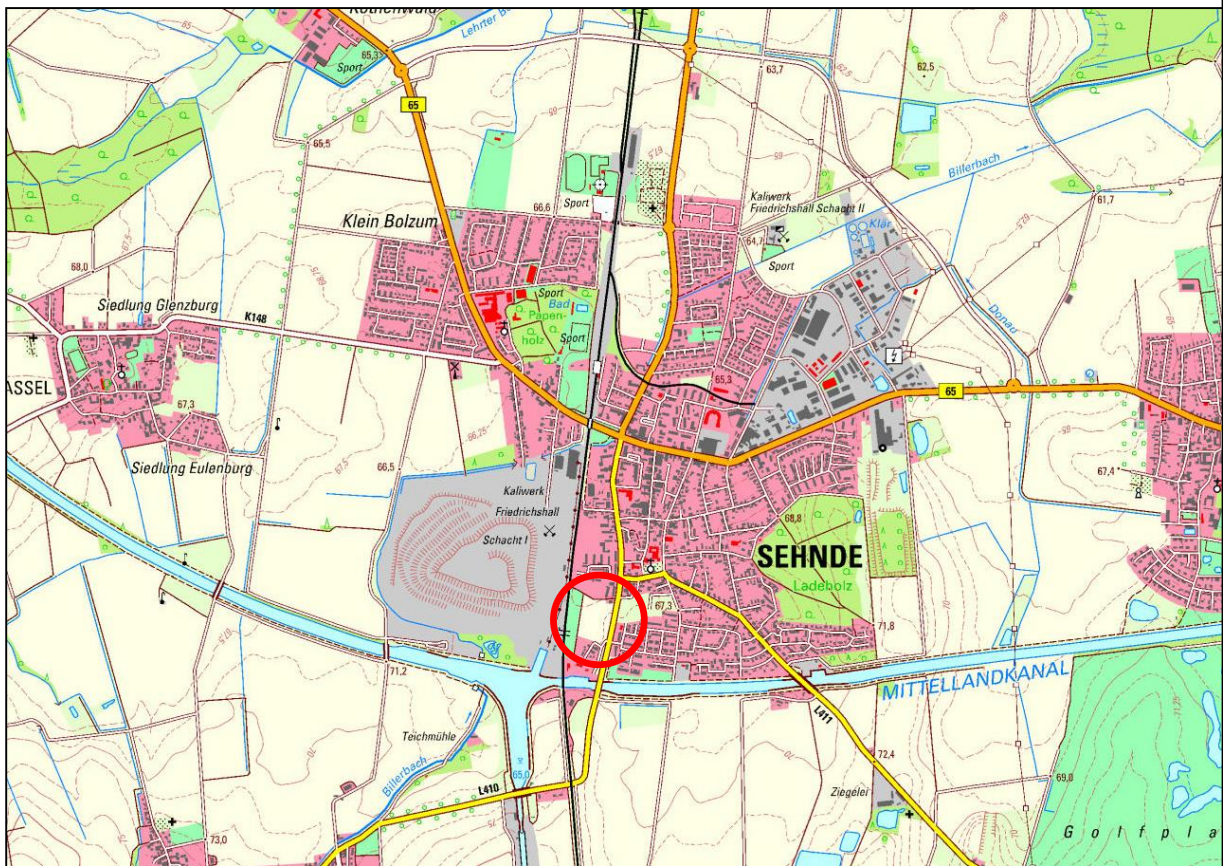


# Bebauungsplan Nr. 365 „Südtorfeld West“

Stadt Sehnde, Region Hannover

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
und der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Topographische Karte, unmaßstäbl. Darstellung



**Stadt Sehnde**  
Nordstraße 21, 31319 Sehnde

**Bebauungsplan Nr. 365  
„Südtorfeld West“**

**OT Sehnde,  
Stadt Sehnde,  
Region Hannover**

**Begründung (Teil A)**



**Stadt Sehnde**

Fachdienst Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen  
und Klimaschutz

Nordstraße 21  
31319 Sehnde

Tel. 05138-707-0

Planverfasser:

■■■■■■ planerzirkel  
bernd schmalenberger akn srl  
städtebau, grün- und  
landschaftsplanung  
Ottostrasse 33  
31137 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13  
Fax: 05121 / 1 47 99  
E-Mail: [sgl@planerzirkel.net](mailto:sgl@planerzirkel.net)  
[www.planerzirkel.net](http://www.planerzirkel.net)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn  
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Stand:

Januar 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG</b>	<b>2</b>
2.1	Lage, Geltungsbereich und Größe	2
2.2	Bestandssituation	4
2.3	Boden und Versickerungsfähigkeit	7
2.4	Kampfmittel und Altlasten	9
2.5	Emissionen	9
2.6	Verkehrliche Erschließung	9
2.7	Grundversorgungseinrichtungen	10
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>10</b>
3.1	Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Bestehendes Baurecht	13
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	13
3.5	Landschaftsplanung	16
3.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte	16
3.7	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	17
3.8	Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde	17
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>20</b>
4.1	Bebauungskonzept	20
4.2	Grünordnerisches Konzept	22
4.3	Verkehrskonzept	23
4.4	Entwässerungskonzept	24
4.5	Planungsalternativen	25
4.6	Klimaschutz	25
<b>5.</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>26</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiete (MD)	26
5.2	Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete (MI)	27
5.3	Zeitlich befristete Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Mischgebiet „MI 1“	28
5.4	Maß der baulichen Nutzung	29
5.5	Bauweise und überbaubare Flächen	30
5.6	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Flächen ohne Ein- und Ausfahrt	32
5.7	Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität	33
5.8	Versorgungsleitungen	33
5.9	Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
5.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	35
5.11	Externe Kompensationsmaßnahmen	35
5.12	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz	37
5.13	Flächenbilanz	38
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>38</b>
<b>7.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG</b>	<b>39</b>
7.1	Verkehr	39
7.2	Sichtfelder	39
7.3	Ver- und Entsorgung	39
7.4	Immissionsbelange	40
7.5	Gewässerschutz	44

7.6	Bodenschutz	45
7.7	Baugrund / Erdfallgefährdungskategorie	45
7.8	Denkmalschutz / Bodenfunde	46
7.9	Bauverbotszone	46
7.10	Artenschutzrechtliche Belange	46
7.11	Sonstige umweltbezogene Belange	47
<b>8.</b>	<b>ABWÄGUNG</b>	<b>47</b>
8.1	Ergebnis der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	47
<b>9.</b>	<b>VERFAHRENSVERMEKRE UND RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>48</b>

## **FACHBEITRÄGE**

- Prognose von Schallimmissionen, Entwurf, DEKRA Automobil GmbH, 18.01.2024
- Geruchsmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 365 „Südtorfeld West“, DEKRA Automobil GmbH, 28.11.2023
- Geotechnische und umweltgeologische Untersuchungen, Dr. Pelzer und Partner, 01.02.2024
- Kampfmitteluntersuchung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 23.01.2024
- Brutvogelkartierung, Kartierung der Rote Liste Farn- und Blütenpflanzen und Erfassung relevanter Fledermausstrukturen 2022 für den Sehnder Bebauungsplan Nr. 365 „Südtorfeld West“, Planungsbüro Ökologie, 01/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG, planerzirkel, Januar 2024
- Lageplan Kanalisation, Vorabzug, Ingenieurgesellschaft WIA, 08.01.2024
- Lageplan Straßenbau, Vorabzug, Ingenieurgesellschaft WIA, 22.12.2023

## **ANLAGEN**

- Städtebaulicher Entwurf, planerzirkel, Januar 2024
- Biotoptypenkartierung, planerzirkel, Januar 2024
- Lageplan Kanalisation, Vorabzug, Ingenieurgesellschaft WIA, 08.01.2024
- Lageplan Straßenbau, Vorabzug, Ingenieurgesellschaft WIA, 22.12.2023

## **DIN-NORMEN**

Die in Bezug genommenen Normen werden im Rathaus der Stadt Sehnde, Fachdienst Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen und Klimaschutz zur Einsicht bereitgehalten.

## 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### Anlass und Erforderlichkeit

Der Rat der Stadt Sehnde hat am 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 365 „Südtorfeld West“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die Suche des im zentralen Innenstadtbereich der Kernstadt Sehnde ansässigen Lebensmittelvollsortimenters Edeka an der Mittelstraße 30 – 34 nach einer Fläche, die als Interimsstandort für die Phase zwischen Abriss des sanierungsbedürftigen Bestandsmarktes und dem Neubau dient. Die geplante Aufgabe der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes bietet die Möglichkeit, Teilflächen für eine zeitlich befristete Nutzung dem Lebensmittelmarkt zur Verfügung zu stellen.

Hintergrund der Erforderlichkeit dieser Interimslösung für den Lebensmittelmarkt sind dringend notwendige Sanierungsvorhaben im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Sehnde, die mit tiefgreifenden Umbaumaßnahmen verbunden sind. Diese betreffen vorrangig das Rathaus sowie den aktuell bereits größtenteils leerstehenden Gebäudekomplex, der südlich und westlich an den städtischen Marktplatz grenzt und bis zur Mittelstraße führt, wo sich auch der Lebensmittelmarkt befindet. Die Planung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes beinhaltet einen Neubau, der voraussichtlich mit einem Flächentausch im Bereich um den Marktplatz einhergeht. Für den Zeitraum zwischen dem geplanten Abriss und der Fertigstellung des Neubaus des Lebensmittelmarktes soll der Lebensmittelmarkt im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 365 „Südtorfeld West“ temporär angesiedelt werden.

Gleichzeitig besteht in der Stadt Sehnde eine Nachfrage nach gemischten Bauflächen für Wohnen und Gewerbe.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung zu schaffen und diese städtebaulich zu steuern.

### Ziele und Zwecke

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Deckung eines Teils des Wohnbedarfs der Stadt Sehnde sowie des Bedarfs an einzelnen gewerblich nutzbaren Flächen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 365 „Südtorfeld West“ verfolgt die Stadt Sehnde das Ziel, mit der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO die Voraussetzungen für das vorgesehene verträgliche Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung zu schaffen. Mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes wird ein Lückenschluss zwischen der durch die landwirtschaftliche Hofstelle und die Mischgebietsbebauung geprägten Flächen im Norden sowie der Wohnbebauung im Süden erzielt.

Im Plangebiet können Flächen in verkehrsgünstiger Lage bereitgestellt werden. Aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum zentralen Versorgungskern der Stadt Sehnde weist das Plangebiet eine Lagegunst für eine bauliche Entwicklung auf. Die Versorgungsinfrastruktur wie auch die soziale Infrastruktur sind vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

Während das Plangebiet im Westen durch die dort verlaufende Bahntrasse und die dahinterliegende Kalihalde begrenzt wird, ist das Plangebiet von den übrigen Seiten von Siedlungsflächen umgeben, so dass die Planung zu einer städtebaulich sinnvollen

Flächenentwicklung beitragen kann. Eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum kann vermieden werden. Eine westliche Eingrünung sichert einen Übergang zu den angrenzenden Grünlandflächen.

Innerhalb des nordöstlichen Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude, das Teil des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes ist. Diese Fläche soll seiner Nutzung entsprechend als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden. Die gesamte übrige Hofstelle ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ als Dorfgebiet festgesetzt.

Es besteht das konkrete Ziel, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 365 „Südtorfeld West“ ein Gebäude zu errichten, welches durch den in der Mittelstraße 30 – 34 ansässigen sanierungsbedürftigen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zeitlich befristet genutzt werden kann. Die zeitliche Begrenzung der Nutzung wird durch textliche Festsetzung sichergestellt. Mit dieser Lösung soll der Abwanderung dieses Frequenzbringers im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sehnde entgegengewirkt werden und die Zentrumsfunktion um den Marktplatz und die Mittelstraße in der Stadt Sehnde langfristig gestärkt werden.

## 2. LAGE UND GEBIETSDESCHEIBUNG

### 2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südtorfeld West“ liegt im Südwesten des Ortsteils Sehnde rd. 600 m Luftlinie vom zentralen Bereich der Kernstadt Sehnde entfernt. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt südlich der Bundesstraße B 65 und wird über die Landesstraße L 410 (Nordstraße) erschlossen.

Wenige hundert Meter südlich vom Plangebiet verläuft der Mittellandkanal in Ost-West-Richtung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3,4 ha und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle,
- im Osten durch das Baugebiet Südtorfeld,
- im Süden durch die Wohnbebauung im Bereich der Straße Am Ahrenberge,
- im Westen durch Wiesen- und Weideflächen und der daran angrenzenden Bahnstrecke Hannover – Lehrte – Hildesheim.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12/1, 12/2, 12/3, 13/2 (Teilbereiche), 13/4, 13/5, 23/6 (Teilbereiche), 23/8, 28/121 (Teilbereiche), 23/6 (Teilbereiche), 47/4 (Teilbereiche), 50/2, 50/3 und 50/7 (Teilbereiche). Sämtliche Flurstücke liegen in der Flur 15 der Gemarkung Sehnde.



Das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 312 „Ortskern Neu“ und Nr. 334 „Südtorfeld“.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans setzt die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 fest.



**Abb. 1:** Luftbild der Ortslage Sehnde mit Lage des Plangebietes (rote Markierung)

### **Externe Kompensationsflächen**

Für die erforderliche extern umzusetzende Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche des Flurstücks 48, Flur 21 Gemarkung Sehnde mit einer Größe von rd. 7.900 m<sup>2</sup> als externe Kompensationsfläche festgesetzt.

### **Eigentumsstruktur**

Die Flurstücke 13/2, 13/4, 13/5, 23/6, 28/121, 47/4, 50/2, 50/3 und 50/7, die Straßen- und Wegeparzellen sowie Gräben umfassen, befinden sich im Eigentum der Stadt Sehnde. Das Flurstück 12/3 sowie die Flächen der Nordstraße (50/7, 23/6, 28/121) stehen im Eigentum des Landes Niedersachsen.

Das Flurstück 12/3 wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung aus der Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche genommen und als Dorfgebiet festgesetzt. Insofern ist die Stadt bestrebt, dieses Flurstück in ihr Eigentum zu übernehmen und plant eine Flurstücksübertragung.

Die weiteren Flurstücke des Plangebietes stehen in privatem Eigentum.

Die Fläche der externen Kompensationsmaßnahme steht im Eigentum der Stadt Sehnde.

## 2.2 Bestandssituation

### Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist im Westen durch Wiesen und Weiden mit einem dahinterliegenden Gehölzsaum entlang der Bahnanlage und dem weithin sichtbaren, begrünten Kaliberg geprägt. Der Kaliberg befindet sich auf dem aktiv genutzten Werksgelände Friedrichshall der dort angesiedelten K + S Minerals and Agriculture GmbH (kurz: K + S) und ragt mit einer Höhe von 144 m üNNH etwas mehr als 70 m über dem Plangebiet auf.

Wie die K + S mit Schreiben vom 25.08.2023 ausführt, befinden sich auf dem Betriebsgelände Anlagen für die Produktion, Lagerung und Verladung von festen Düngemitteln sowie deren Rohstoffen und Zwischenprodukten, die abgedeckte Halde Friedrichshall und aktive Einrichtungen für die Sammlung, Pufferung und den Umschlag von salzhaltigen Wässern. Weiter heißt es: „K+S nutzt im Rahmen seiner Tätigkeiten Gleisinfrastrukturen angrenzend an das Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke zur Beschickung des Vorranggebietes Schifffahrt über den ausgewiesenen Binnenhafen. Der Materialumschlag erfolgt auf eigenem Gelände zwangsweise in direkter räumlicher Nähe zur Haupteisenbahnstrecke und zum Mittellandkanal.“



**Abb. 2:** Luftbild mit Grenze des Geltungsbereichs

Nördlich wird die bauliche Umgebung des Plangebietes durch die angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle mit seinen Gebäuden und Grünflächen geprägt.



Östlich des Plangebietes grenzt im Norden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an die Nordstraße, während sich weiter südlich Wohnbebauung erstreckt. Hier befindet sich entlang der Nordstraße Reihenhausbebauung sowie der Kindergarten „Südtorfeld“. Das südliche städtebauliche Umfeld ist durch Wohnnutzung in vorwiegend aufgelockerter eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung rund um die Straße Am Ahrenberge geprägt.

### **Vorhandene Bebauung und Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Nordosten am nördlichen Weg befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Einzelgebäude, das als Maschinenhalle genutzt wird. Das Gebäude gehört zu der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle. Es wird genutzt, um den betriebseigenen Traktor abzustellen.

Weitere Gebäude befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen von der Nordstraße abzweigenden befestigten Weg erschlossen. Dieser Weg stellt die nördliche Grenze des Plangebietes dar. Er führt zwischen dem landwirtschaftlichen Gebäude im Plangebiet und der nördlich davon liegenden Hofstelle hindurch und dient damit der Erschließung der landwirtschaftlichen Hofstelle. Richtung Westen führt er außerhalb des Plangebietes unter der Bahnanlage hindurch und endet vor dem Betriebsgelände der K + S. Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch den dort verlaufenden Wirtschaftsweg gebildet, der im Norden an dem zuvor beschriebenen Weg endet. Im Süden schließt er an das Erschließungssystem des Baugebietes im Bereich der Straße Am Ahrenberge an.

Die Nordstraße bildet die östliche Begrenzung des Plangebietes. Sie ist beidseitig mit Straßenbäumen bestanden. Die Baumreihen trennen die Straßenverkehrsflächen vom beidseitig verlaufenden Rad- und Fußweg.

Entlang der Ostseite des westlichen Wirtschaftsweges sowie beidseitig der Nordstraße verlaufen geradlinig ausgebaute, bis zu 1,50 m tiefe Gräben. Kurze Grabenabschnitte befinden sich auch westlich des Weges und entlang des nördlichen Weges. Die Wegeseitengräben sind teilweise unterbrochen und verrohrt. Die Gräben sind zeitweilig wasserführend. Eine Regenwasserleitung DN 300 leitet das Regenwasser von den Wegeseitengräben zur Nordstraße und von dort über die Kreuzung B 65 / Nordstraße weiter in Richtung Billerbach.

### **Topographie**

Das Plangebiet ist nahezu eben und verfügt über keine besonderen topographischen Merkmale. Es fällt von rd. 69 m üNN im Südosten auf rd. 67 m üNN im Nordwesten um rd. 2 m leicht ab.



**Abb. 3:** Blick Richtung Westen: nördlicher Weg, der zwischen dem landwirtschaftlichen Einzelgebäude im Plangebiet (links) und der übrigen Hofstelle (rechts) verläuft. (pz 2023)



**Abb. 4:** Blick Richtung Westen: nördlicher Weg mit Führung unter der Bahnanlage Richtung Betriebsgelände K+S. Die Kalihalde ist im Hintergrund sichtbar. (pz 2023)



**Abb. 5:** Blick Richtung Süden: in Nord-Süd-Richtung verlaufender Wirtschaftsweg. Links die Ackerflächen des Plangebietes, rechts das Grünland mit Weiden. Im Hintergrund die Bebauung „Am Ahrenberge“. (pz 2023)





**Abb. 6:** Blick Richtung Osten über den Acker des Plangebietes. Im Hintergrund die Straßenbäume der Nordstraße. (pz 2023)



**Abb. 7:** Blick Richtung Norden. Nordstraße mit Bushaltestelle „Am Ahrenberge“. Links das Plangebiet. (pz 2023)

## 2.3 Boden und Versickerungsfähigkeit

### Bodenbeschaffenheit

Im Großteil des Plangebietes ist die vorherrschende Bodenklasse für Erdarbeiten nach DIN 18300 gemäß NIBIS Kartenserver Niedersächsisches Bodeninformationssystem (Zugriff: 20.04.2023) die Bodenklasse 5 für schwer lösbare Bodenarten. Entlang der östlichen Grenze ist laut Karte die Bodenklasse 7 für schwer lösbaren Fels die vorherrschende Bodenklasse. Für diesen Bereich zeigen die Ingenieurgeologische Karten 1 : 50.000 (IGK50)<sup>1</sup> des NIBIS Kartenserver mäßig harte bis harte Festgesteine mit Einlagerungen von veränderlich festen Gesteinen. Für den Großteil des Gebietes zeigen die Karten mäßig bis gut konsolidierte

<sup>1</sup> Die Ingenieurgeologische Karten 1 : 50.000 (IGK50) ist aus der geologischen Karte 1:50.000 abgeleitet und zeigt die räumliche Verbreitung der verschiedenen Baugrundtypen in 2 m Tiefe.

gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies für das Plangebiet auf. Die Tragfähigkeit des Bodens wird mit „mittel“ beschrieben.

### **Baugrund**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit Schreiben vom 10.08.2023 auf die Nähe des Plangebietes zu einer Salzstockhochlage hin:

*„Der Standort liegt in der Nähe einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Salzstockhochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich, die auch die umliegenden Bereiche beeinflussen können. Durch die Verkarstung des Nebengebirges oder in das Nebengebirge eingedrungener Salze oder Sulfate, ist nicht auszuschließen, dass lokal auch Erdfälle außerhalb der Salzstockhochlage auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -).“* „Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen /-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.“

### **Baugrund- und Bodengutachten**

Das Büro Dr. Pelzer und Partner hat im Plangebiet fachbodenkundliche Untersuchungen durchgeführt. Zur chemischen Beurteilung für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde unter Punkt 3.1.3 folgendes festgestellt: *„Nach der BBodSchV Anhang 2 Nr. 1.4 für den Wirkungspfad Boden – Mensch im direkten Kontakt sind die Prüfwerte für die sensibelste Nutzung als Kinderspielfläche bei allen Mischproben unterschritten. [...] Des Weiteren werden bei allen Mischproben gem. BBodSchV §12 Nr. 4 „70 %“ der Vorsorgewerte gem. Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten. D.h. auch eine landwirtschaftliche Folgenutzung des Oberbodenmaterials aus diesen Mischprobenfeldern ist möglich.“*

Detaillierte Informationen zu Bodenaufschlüssen und ihre Ingenieurgeologischen Befunde, zu chemischen Laboruntersuchungen sowie eine Geotechnische Beurteilung und Empfehlung sind den „Geotechnischen und umweltgeologischen Untersuchungen“ des Büros Dr. Pelzer und Partner, Hildesheim (01.02.2024) zu entnehmen.

Die Ersteinschätzung des Fachgutachters in Bezug auf die Plangebiet vorkommenden Bodentypen lautet wie folgt:

*„Im Planungsgebiet stehen großräumig Braunerden, zum Teil mit Merkmalen einer Pseudovergleyung an. Lokal fielen diese durch erhöhte Oberbodenmächtigkeiten auf, welche jedoch auftragsbedingter Natur zu sein scheinen. Die betrifft vor allem den westlichen Bereich, eventuell wurde hier in der Vergangenheit Material vom Aushub des angrenzenden Grabens abgelagert? Die in der BK im östlichen Bereich ausgewiesene flache Rendzina konnte, wie schon früher kommuniziert, bereits in einem früheren Geländetermin nicht nachgewiesen werden.*

*Hinsichtlich der natürlichen Pedogenese sind daher keine räumlichen Unterschiede / Gradienten festzustellen, welche lokal zu einem besonders wertvollen und daher ggf. schützenswerten Bodentyp führen würde.*

*Entsprechend ergibt sich aus unserer Sicht auch kein Bedarf der Anpassung des B-Plans zur Lenkung von Grünflächen auf lokal besonders wertvolle Bodenbedingungen.*

*Die bodenkundlichen Erhebungen werden im Detail Bestandteil des Bodenschutzkonzeptes sein.“*

## **2.4 Kampfmittel und Altlasten**

### **Altlasten**

Im Nibis Kartenserver<sup>2</sup> (Zugriff 04/2023) sind keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen im Geltungsbereich verzeichnet.

Die Region Hannover führt mit Schreiben vom 18.08.2023 aus: *„Der Planungsbereich wird durch das Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover nicht erfasst. Aktuell liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Planungsbereich vor.“*

### **Kampfmittel**

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergab keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (Mitteilung mit Schreiben vom 23.01.2024, LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover). Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## **2.5 Emissionen**

Auf die geplanten Bauflächen wirken Geräuschemissionen aus Straßen- und Schienenverkehr ein. Die „Prognose von Schallimmissionen“ (DEKRA Automobil GmbH, 18.01.2024) ermittelt die schalltechnischen Grundlagen für die Bauleitplanung (siehe 7.3).

## **2.6 Verkehrliche Erschließung**

### **Fuß- und Radverkehr**

Innerhalb des Plangebietes und Richtung Norden verfügt die Nordstraße beidseitig über einen kombinierten Fuß- und Radweg. Von hier sind die örtlichen Nahversorgungseinrichtungen im Ortskern zu Fuß oder per Rad erreichbar. Durch die geringe Entfernung von rd. 700 m Luftlinie ist der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Sehnde vom Plangebiet aus fußläufig und auch per Fahrrad gut zu erreichen.

Ab der Einmündung in das Baugebiet „Am Ahrenberge“ verläuft der Fuß- und Radweg Richtung Mittellandkanal und Bolzum lediglich auf der Ostseite weiter.

---

<sup>2</sup> Daten- und Kartendienst des NIBIS Kartenserver



Zudem führen mit dem Themenrundweg „Sehnde am Mittellandkanal“ sowie dem Regionsring ausgewiesenen Radrouten entlang der Nordstraße durch das Plangebiet.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestelle „Am Ahrenberge“) befindet sich an der Nordstraße im südöstliche Plangebiet. Hier verkehrt die Buslinie 390, die zwischen dem Schulzentrum Sehnde und Gleidingen pendelt - mit Halt am Sehnder Bahnhof. In Gleidingen besteht ein Anschluss an das Liniennetz der Stadtbahn Hannover. Die Buslinie 390 führt am zentralen Innenstadtbereich mit Halt an der Breiten Straße und der B 65 (Peiner Straße) entlang.

Der Bahnhof Sehnde mit S-Bahnhaltepunkt befindet sich rd. 1 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Hier verkehren Züge in Richtung Hannover und Hildesheim über Lehrte im Stundentakt.

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Stadt Sehnde liegt im Südosten der Region Hannover ca. 20 km von der Landeshauptstadt Hannover entfernt. Sehnde befindet sich in verkehrlich günstiger Lage an der B 65 sowie in räumlicher Nähe zur A 2 und der A 7. Das Plangebiet ist über die L 410 sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz von Sehnde angebunden. Knapp einen Kilometer nördlich vom Plangebiet mündet die L 410 in die B 65 / B 443.

## **2.7 Grundversorgungseinrichtungen**

Die Kernstadt Sehnde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Grundschulen, einer weiterführenden Schule mit gymnasialer Oberstufe und Sportanlagen.

Wenige hundert Meter nördlich vom Plangebiet befindet sich der Spielplatz „Am Stauffenbergring“. Östlich der Nordstraße am Mittellandkanal liegt in einigen hundert Metern Entfernung vom Plangebiet der „Abenteuerspielplatz Sehnde“.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs ist durch die in der Kernstadt Sehnde vorhandenen Läden gesichert. Hier gibt es Geschäfte für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sowie Apotheken, Ärzte, Banken und Gastronomie.

## **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **3.1 Raumordnung**

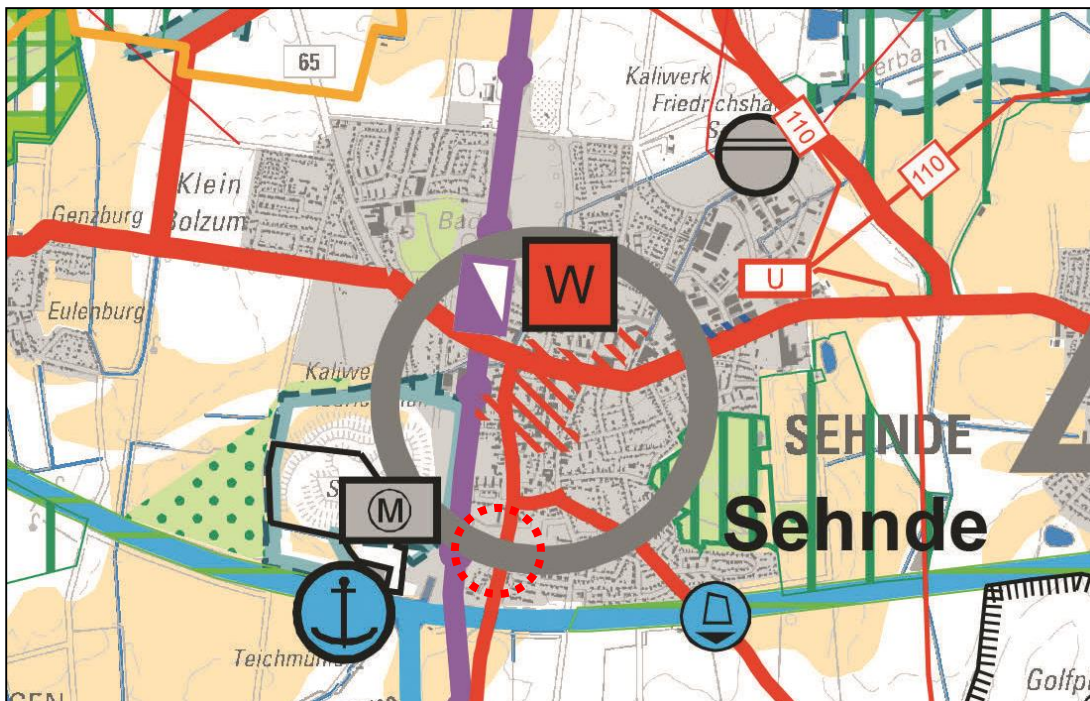
Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Grundsätze der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Sehnde.

Im RROP 2016 ist Sehnde als „Grundzentrum“ mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 ist das Plangebiet ebenso wie die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen als „vorhandener / bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“ gekennzeichnet.

Die Nordstraße (L 410) ist als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ festgelegt.

Westlich des Plangebietes verlaufen Gleisanlagen als „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“. Die westlich davon liegende Kalihalde ist „Vorranggebiet Abfallbeseitigung/Abfallverwertung“ und „Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“. Der Mittellandkanal ist ein „Vorranggebiet Schifffahrt“.



**Abb. 8:** Ausschnitt aus dem RROP 2016 Kartenblatt „Südost“ mit markiertem Plangebiet

Mit der vorliegenden Planung sollen Mischgebietsflächen bzw. kleinräumig Dorfgebiet innerhalb als „vorhandener / bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“ gekennzeichneten Flächen festgesetzt werden. Zeitlich befristet werden Teilflächen des Plangebietes für eine zeitlich befristete Nutzung einem Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung gestellt.

In Bezug auf den zeitlich befristeten Lebensmittelmarkt, führt die Region Hannover mit Schreiben vom 18.08.2023 in ihrer raumordnerischen Stellungnahme aus:

*„Da es sich bei dem vorgesehenen Lebensmittelmarkt um einen (temporären) Ersatzbau mit geringer Verkaufsfläche als der Bestandsmarkt handelt, wird davon ausgegangen, dass das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.“*

*Hinsichtlich des Integrationsgebotes ist zwar festzustellen, dass es sich nicht um eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP 2017 handelt, jedoch lediglich eine temporäre Interimslösung vorgesehen ist mit einer erneuten späteren Verlagerung in die städtebaulich integrierte Lage.“*

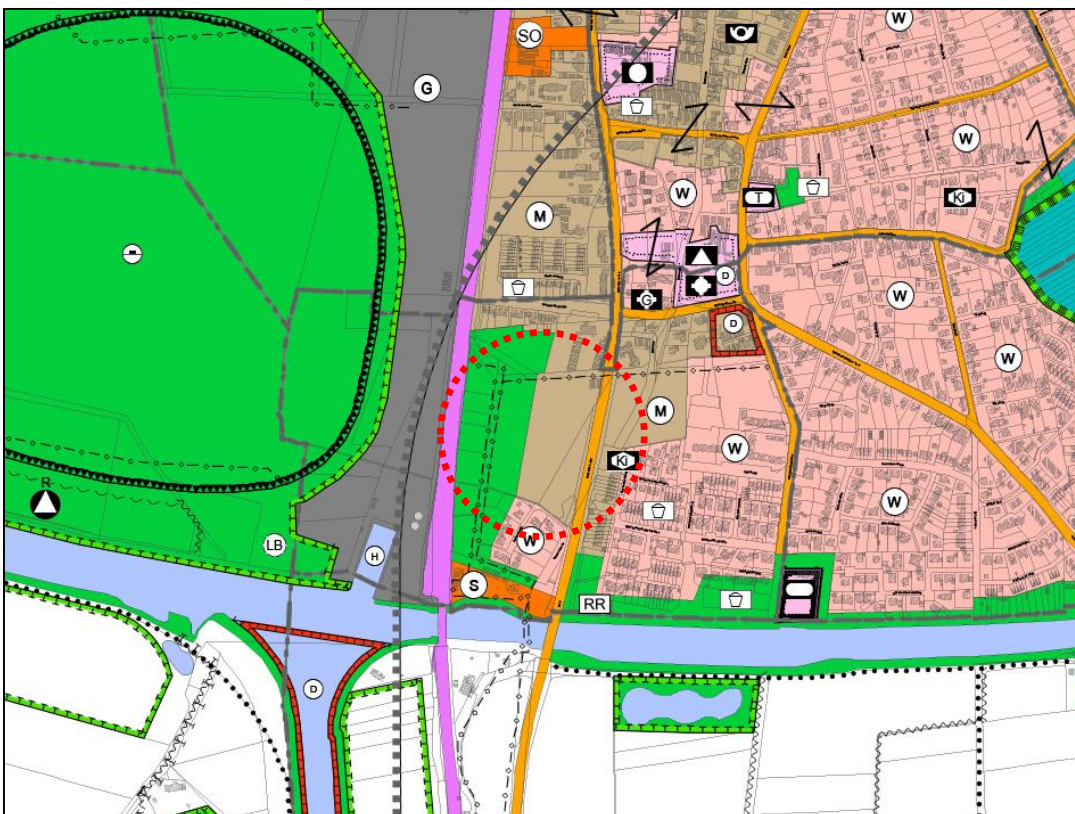
### **Raumordnerische Stellungnahme der Region Hannover, 18.08.2023:**

*„Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar soweit eine zeitlich befristete Regelung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird.“*

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 365 „Südtorfeld West“ entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan werden die städtebaulichen Entwicklungsziele einer Gemeinde dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



**Abb. 9:** Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde im Bereich OT Sehnde mit markiertem Plangebiet

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde stellt die Flächen des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ dar. Im westlichen Randbereich des Plangebietes sind „Grünflächen“ ausgewiesen. Zudem sind zwei „Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung unterirdisch“ im Bereich des nördlichen und westlichen Wirtschaftsweges dargestellt. Nach Auskunft der Stadtwerke Sehnde (23.01.2024) handelt es sich bei der zweiten Leitung um eine alte Stahlleitung DN 125, die nicht mehr in Betrieb ist.

Die L 410 (Nordstraße) ist als „Straßenverkehrsfläche“ dargestellt.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans setzen sich „Gemischte Bauflächen“ sowie „Grünflächen“ im Norden und Westen weiter fort. Im Westen führen die „Grünflächen“ bis an die als „Bahnanlage“ dargestellten Flächen. Östlich entlang der Nordstraße sind ebenfalls „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Südlich an das Plangebiet des Bebauungsplans „Südtorfeld West“ angrenzend sind die Flächen der Bebauung „Am Ahrenberge“ als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen.

Westlich der Bahnanlage ist der Bereich, der der Kalihalde vorgelagert ist, als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die Kalihalde selbst ist als „Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die Kalihalde und westliche Teilflächen der gewerblichen Bauflächen liegen im Bereich des Salzstocks Lehrte-Sehnde.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 365 „Südtorfeld West“ kann mit den geplanten Festsetzungen „Mischgebiet“, „Dorfgebiet“ sowie „Grünflächen“ entlang der Westgrenze aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Sehnde entwickelt werden.

### **3.3 Bestehendes Baurecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 365 wurde bislang nicht von einem Bebauungsplan erfasst. Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Ausgenommen ist eine rd. 100 m<sup>2</sup> große Fläche der Nordstraße, die bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 334 „Südtorfeld“ liegt und dort „Straßenverkehrsfläche“ festsetzt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 365 „Südtorfeld West“ setzt in diesem Bereich ebenfalls „Straßenverkehrsfläche“ fest. Jedoch greifen die im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlichen Umbaumaßnahmen an der Nordstraße in diesen Bereich ein (siehe 4.3 Verkehrskonzept).

### **3.4 Angrenzende Bebauungspläne**

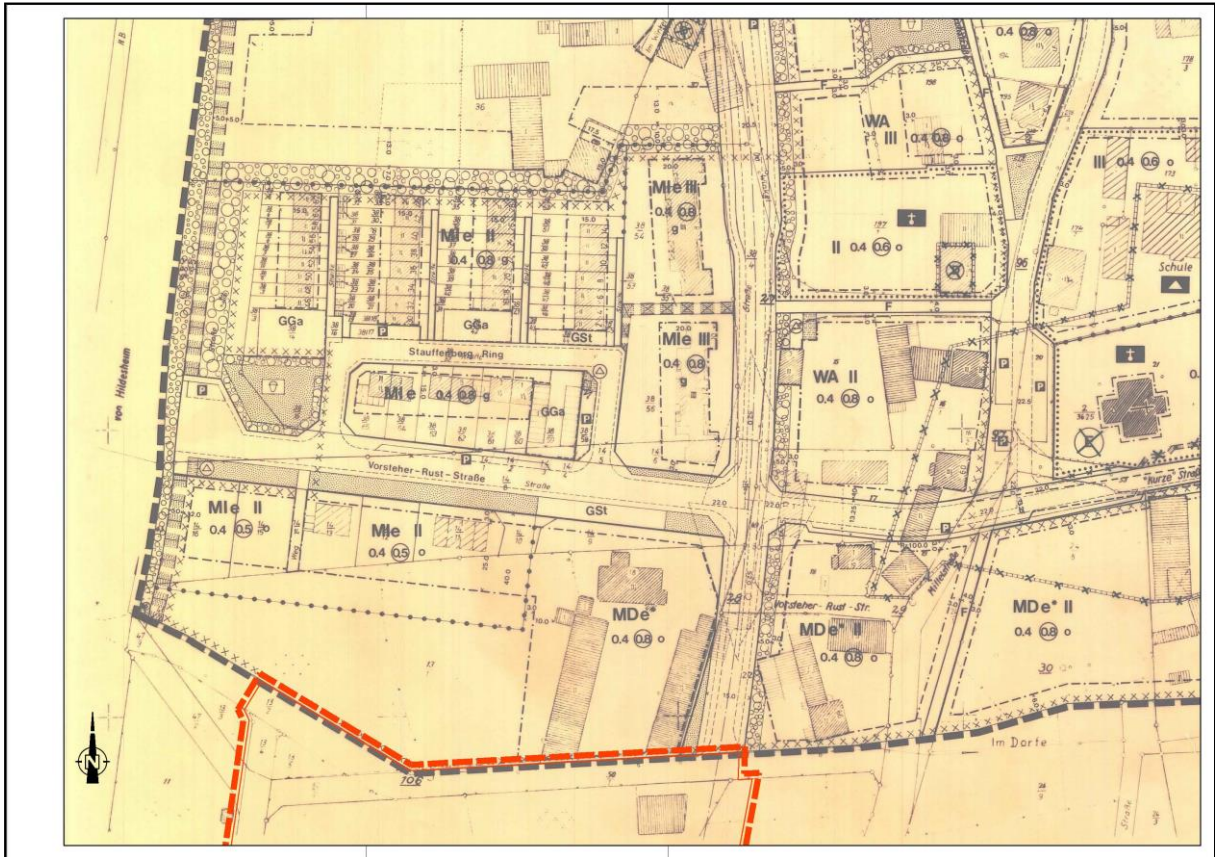
Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ und im Osten der Bebauungsplan Nr. 334 „Südtorfeld“ an den Geltungsbereich des Plangebietes.

**Der Bebauungsplan Nr. 312** setzt an der Grenze zum Plangebiet „Dorfgebiet“ (MDe\*) fest. Über textliche Festsetzung ist geregelt, das dort nur Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), 3 (sonstige Wohngebäude), 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und



Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und 8 (Gartenbaubetriebe) BauNVO zulässig sind.

**Der Bebauungsplan Nr. 334** setzt östlich an die Nordstraße angrenzend auf Höhe des nördlichen Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ und südlich angrenzend „Flächen für den Gemeinbedarf KiTa“ und „Allgemeines Wohngebiet“ fest.



**Abb. 10:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ mit angrenzend rot markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 365 „Südtorfeld West“





**Abb. 11:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 334 „Südtorfeld“ mit angrenzend rot markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 365 „Südtorfeld West“

### 3.5 Landschaftsplanung

Die Auswertung des Landschaftsrahmenplans Region Hannover (LRP 2013) sowie des Landschaftsplans Stadt Sehnde (LP Entwurf 2021) erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und ist ausführlich im Umweltbericht dargelegt.

### 3.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes:

- keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wie z.B. FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder besonders gesetzlich geschützte Biotope

Nächstgelegene Schutzgebiete:

- rd. 800 m östlich: Landschaftsschutzgebiet LSG H 50 'Ladeholz'
- rd. 1 km südlich: Landschaftsschutzgebiet LSG H 42 'Kanalkippe Bolzum'

#### Wasserrechtliche Ausweisungen und Bestimmungen

An der West- und Nordgrenze des Plangebietes befinden sich in Form von Wegeseitengräben Gewässer III. Ordnung. Gewässer III. Ordnung unterliegen den Bestimmungen des geltenden Wasserrechts. Jede Veränderung des Gewässers bedarf der wasserrechtlichen Zulassung. Der geplante Ausbau des Grabenabschnitts im Norden zu einem Regenrückhaltebecken (siehe 4.4 Entwässerungskonzept) ist davon betroffen. Alle weiteren Grabenabschnitte im Plangebiet bleiben unverändert erhalten.

Nutzungen 5 m beidseits des Gewässers sind durch die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover eingeschränkt.

Der Straßenseitengraben entlang der Nordstraße ist kein Gewässer gemäß WHG.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung gemäß Denkmalatlas Niedersachsen keine Vorkommen oder Hinweise auf schützenswerte Kulturgüter ausgewiesen<sup>3</sup>.

#### Denkmalschutzrechtliche Stellungnahme der Region Hannover, 18.08.2023:

Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird mit Schreiben vom 18.08.2023 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem archäologisch sensiblen Bereich liegt (siehe auch 7.8).

---

<sup>3</sup> [www.denkmalatlas.niedersachsen.de](http://www.denkmalatlas.niedersachsen.de), Zugriff 06/2023

*„Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem archäologisch sensiblen Bereich liegt. In der näheren Umgebung befinden sich archäologische Fundstellen der Jungsteinzeit und der vorrömischen Eisenzeit/ römischen Kaiserzeit. Insbesondere hinsichtlich der eisenzeitlichen Fundstelle ist damit zu rechnen, dass sie sich bis zum Plangebiet ausdehnt. Im Plangebiet ist daher dringend mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.“*

*Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen die Planung zwar keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings muss sichergestellt werden, dass die archäologischen Funde und Befunde im Plangebiet vor ihrer Zerstörung durch die mit einer Erschließung und Bebauung verbundenen Erdarbeiten sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasser Prinzip) wird in diesem Zusammenhang explizit hingewiesen.“*

*„Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.“*

#### Sonstige Schutz-, Risiko- und Vorsorgegebiete

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine sonstigen Schutz-, Risiko- und Vorsorgegebiete oder Gebiete wie z. B. Hochwasserrisikogebiete und Trinkwasserschutzgebiete.

### **3.7 Umweltprüfung und Eingriffsregelung**

Die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Rahmen der Entwurfsfassung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Hierzu werden vorhandene Fachinformationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ausgewertet und durch Gutachten ergänzt.

Im Rahmen der im Umweltbericht integrierten Eingriffsregelung werden darüber hinaus der Kompensationsbedarf ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen genannt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und wird als Begründung Teil B bezeichnet.

### **3.8 Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde**

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde (Cima Beratung + Management GmbH, Lübeck, 2015) bildet die Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Gemeindegebiet. Das Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von den zuständigen Gremien der Stadt Sehnde beschlossen. Damit stellt das Einzelhandelskonzept die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels der Stadt Sehnde dar.

In der Studie wird das Ortszentrum Sehnde als Hauptgeschäftszentrum mit hervorgehobener Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion als „Zentraler Versorgungsbereich“ herausgearbeitet und parzellenscharf abgegrenzt. Diesen zentralen Versorgungsbereich gilt es zu schützen und zu stärken. Das Einzelhandelskonzept formuliert das übergeordnete Ziel, einen attraktiven und langfristig wettbewerbsfähigen Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich rd. 700 m Luftlinie vom im Einzelhandelskonzept definierten „Zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Sehnde entfernt.

Nach dem Einzelhandelskonzept soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausschließlich im Zentralen Versorgungsbereich erfolgen.

Das Einzelhandelskonzept formuliert folgende Ansiedlungsstrategien für sonstige Wohn- und Mischgebiete (S. 47):

- In sonstigen Wohn- und Mischgebieten sollten grundsätzlich keine Ansiedlungen erfolgen.
- In Ausnahmefällen sind Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Sortimente in integrierter Lage nach Prüfung möglich. Diese neuen Standorte sollten zur Schaffung einer fußläufigen Nahversorgung bzw. zur Verbesserung der Nahversorgungssituation nur in direkter Nähe zu Wohn- und Mischgebieten entstehen. Der Nachweis der Verträglichkeit für die bestehenden Nahversorger ist ggf. durch ein gesondertes Gutachten zu leisten.
- Bei der Ansiedlung von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren kleinflächigen Anbietern mit prioritärer wohnortnaher Grundversorgungsfunktion sind in der Regel keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.
- Um Kaufkraftabflüsse aus dem Ortszentrum an sonstige Lagen zu reduzieren, sollten zentrenrelevante Randsortimente in den jeweiligen Bebauungsplänen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.

Der Edeka-Markt an der Mittelstraße 30 – 34 befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sehnde. Das Gutachten trifft die folgenden Aussagen in Bezug auf die Bedeutung und die Zukunftsperspektiven des Lebensmittelmarktes:

*„Als wichtiger Frequenzbringer im südlichen Teil der Mittelstraße fungiert der Lebensmittelvollsortimenter Edeka Jacoby, welcher durch fehlende ebenerdige Parkplätze und eingeschränkte Verkaufsfläche in einem in die Jahre gekommenen Gebäudekomplex nicht mehr den heutigen Kundenansprüchen gerecht wird. Um die Mittelstraße vom Branchenmix attraktiv zu halten, ist der Erhalt eines starken Frequenzbringers im südlichen Teil der Mittelstraße von zentraler Bedeutung.“ (S. 27)*

*„Die Besonderheit, dass sich im Kernort Sehnde alle Nahversorger im Zentralen Versorgungsbereich befinden, sollte gewahrt werden. In diesem Sinne sind Erweiterungen und Modernisierungen bestehender Betriebe, insbesondere die des Frequenzbringers Edeka in der Mittelstraße, grundsätzlich zu ermöglichen.“ (S. 46)*

*„Für den Erhalt seiner Funktion ist die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum zwingend notwendig. Insbesondere die Bestandssicherung des*

*Lebensmittelmarktes Edeka, der für die Mittelstraße eine starke Magnetfunktion besitzt, sollte mit Nachdruck verfolgt werden und hierbei Möglichkeiten gefunden werden, sich den marktüblichen Bedingungen anzupassen. Wird es nicht gelingen, diesen wichtigen Frequenzbringer am Standort zu halten, wird die Mittelstraße, die in den letzten Jahren ohnehin schon einen großen Bedeutungsverlust erfahren hat, in einen fortschreitenden Trading-Down-Prozess geraten. Eine Entwicklung von Leerständen, die nur schwer einer Nachnutzung zuzuführen sind, wäre die Folge. Die historisch gewachsene Funktion als Mittelpunkt des Einzelhandels im Kernort Sehnde würde damit wegfallen.“ (S. 53)*

*„Ein modern und zukunftsfähig aufgestellter Edeka-Markt in Verbindung mit der öffentlichen Funktion eines Rathauses sowie ggf. weiterer Einzelhandels-/ Dienstleistungsbetriebe stellt einen leistungsstarken Magneten dar, auf den die Mittelstraße angewiesen ist. Die Vorteile liegen in der Konzentrierung zentrenprägender und sich ergänzender Funktionen an einem Standort.“*

Unter dem Aspekt des Schutzes und der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches wird im Rahmen des Gutachtens eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellt, die sogenannte „Sehnder Sortimentsliste“. Sie definiert die nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Sehnde:

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

#### Zentrenrelevante Sortimente:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Fahrräder und Fahrradzubehör

#### Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:



- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Lampen und Leuchten
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Auto und Autozubehör
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Motorenkraftstoffe
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen etc.

## 4. PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt (siehe Abb. 12). Er stellt das Konzept für die Nutzung und Erschließung einschließlich einer möglichen Grundstücksteilung für das Plangebiet dar. Er berücksichtigt den Bedarf an Flächen für nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe sowie für Wohnbebauung.

Mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes erfolgt ein Lückenschluss und eine städtebauliche Arrondierung zwischen der im Norden, Osten und Süden an das Plangebiet angrenzenden Bebauung des Ortsteils Sehnde. Wesentliche Entwurfskriterien sind die Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den Grünflächen im Westen sowie die städtebauliche Einfügung der neu geplanten Gebäude in die Bebauungsstruktur der Umgebung.

### 4.1 Bebauungskonzept

Planungsbestimmend für die östliche Bebauung ist die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone von 20 m entlang der Landesstraße. Im Westen wird ein Abstand von 70 m und mehr von Bebauung freigehalten, um die auftretenden Schallimmissionen seitens der Bahntrasse zu reduzieren und um die Gesundheit der sich dort anzusiedelnden Bevölkerung zu schützen.

Das Plangebiet soll zu einem Mischgebiet mit einer randlichen Eingrünung durch öffentliche Grünflächen im Westen entwickelt werden. Diese schließen an die bestehenden Wiesen- und Weideflächen zwischen dem Plangebiet und dem Bahndamm an. Im Osten bestehen bereits entlang des Straßenseitengrabens der Nordstraße Grünstrukturen, die durch die landschaftsbildprägenden Straßenbäume ergänzt werden. Im Norden und Süden schließt die geplante Bebauung unmittelbar an die Bestandsflächen an, wodurch ein städtebaulicher Zusammenhang hergestellt wird.

Die nördlichen Teilflächen um das landwirtschaftlich genutzte Bestandsgebäude werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und als Teil der nördlich angrenzenden Hofstelle als Dorfgebiet festgesetzt. Der südlich angrenzende Fuß- und Radweg bildet die Grenze zwischen dem Dorfgebiet und den südlich angrenzenden Mischgebietsflächen.



Abb. 12: Städtebaulicher Entwurf mit Bebauungsvorschlag, planerzirkel 01/2024

Für das Mischgebiet ist der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Norden vorgesehen, angrenzend an das geplante Dorfgebiet. Das Konzept berücksichtigt ein rd. 5.700 m<sup>2</sup> großes Grundstück für den geplanten temporären Lebensmittelmarktstandort. Hier kann eine Nettoverkaufsfläche bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> entstehen sowie ein Außengelände mit rd. 60 Stellplätzen. Für den Lebensmittelmarkt liegt eine Planung mit einem Gebäude in Leichtbauweise vor. Nach der Planung soll die Einrichtung hauptsächlich aus dem Bestand übernommen werden. Die Anlieferung soll aus schalltechnischen Gründen an der Ostseite erfolgen.

Weitere, für eine gewerbliche Nutzung geeignete größere Grundstücke zwischen rd. 1.100 – 1.400 m<sup>2</sup> sind westlich davon vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes dominiert die Wohnnutzung. Dadurch ergibt sich ein angemessener Übergang zu der südlich angrenzenden Wohnnutzung „Am Ahrenberge“. Städtebauliche Spannungen werden somit möglichst vermieden. Das Baukonzept greift die bereits vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebung auf, so dass sich die neu geplanten Wohngebäude städtebaulich bestmöglich in die Umgebung einfügen.

Angrenzend an die Nordstraße ist Reihenhausbebauung vorgesehen. Damit wird die vorhandene Reihenhausbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Nordstraße gespiegelt. Hier sind 6 Grundstücke mit Größen zwischen 220 m<sup>2</sup> und 360 m<sup>2</sup> vorgesehen. Um eine wirkungsvolle Raumkante zur Nordstraße zu erzielen und den üblichen Kubaturen von Reihenhäusern zu entsprechen sind die Gebäude mindestens II-geschossig zu errichten. Zum Zweck der Anpassung an die bauliche Umgebung dürfen maximal III Vollgeschosse errichtet werden.

Im südlichen Plangebiet ist die Einzelhausbebauung des Wohngebietes Am Ahrenberge mit geringer baulicher Dichte bestimmend. Dem folgend sieht das Baukonzept hier eine eher aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Das städtebauliche Baukonzept zeigt 10 Grundstücke mit Größen zwischen rd. 450 m<sup>2</sup> bis 810 m<sup>2</sup>.

Mit den verschiedenen Gebäudetypen und Grundstücksgrößen werden unterschiedliche Käufergruppen angesprochen und somit die Vermarktungschancen erhöht.

## 4.2 Grünordnerisches Konzept

Es ist Ziel, ein durchgrüntes Siedlungsgebiet zu entwickeln, das sich an die bestehenden Strukturen der Umgebung anpasst.

Das Plangebiet wird im Westen entlang des Wirtschaftsweges von öffentlichen Grünflächen eingerahmt. Damit kann ein harmonischer Übergang und eine Pufferzone zu dem angrenzenden Grünland hergestellt werden. Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Des Weiteren sind Anpflanzungen von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Die Grünfläche soll als ökologische Ausgleichsfläche naturnah entwickelt und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Der östliche Grabenbereich des Wirtschaftsweges wird in die Grünfläche integriert und durch eine naturnah zu gestaltende Aufweitung zu einem Rückhaltebecken ausgebaut.

Innerhalb der westlichen Grünfläche können durch die Umsetzung der Planung erforderliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Für weitere Ausgleichsmaßnahmen stehen nördlich der Kernstadt Sehnde im selben Naturraum Flächen zur Verfügung.

### **Umgang mit vorhandenen Bäumen und Grünstrukturen entlang der Nordstraße**

Die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Nordstraße mit Straßenseitengraben bleiben unverändert. Der prägende Gehölzbestand beidseitig der Nordstraße wird im vorliegenden Konzept weitestgehend erhalten. Es ist jedoch unvermeidbar, dass zur Herstellung der Querungshilfe über die L 410 und für die Errichtung einer Linksabbiegehilfe Straßenbäume in diesem Bereich überplant werden.

Weitere Bestandsgehölze entlang des westlichen Wirtschaftsweges bleiben als Teil der Wegeparzelle erhalten.

### 4.3 Verkehrskonzept

Im Hinblick auf die Ausgestaltung der Linksabbiegespur und der Querungshilfe im Bereich der L 410 wurde vom Ingenieurbüro WIA ein Verkehrskonzept erarbeitet (22.12.2023, siehe Anlage). Dieses wurde mit der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) am 13.12.2023 abgestimmt. Zudem wurde die innere Erschließung mittels Schleppkurven bezüglich einer ausreichenden Dimensionierung geprüft.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans berücksichtigen die Ergebnisse des Verkehrskonzeptes.

#### **Hauptanbindung und Linksabbiegespur mit Querungshilfe**

Das Plangebiet wird über die Nordstraße erschlossen. Für die Anbindung an die Nordstraße wird aus Richtung Bolzum kommend eine Linksabbiegeaufweitung auf der Nordstraße geschaffen, um einen störungsfreien Verkehrsfluss zu gewährleisten. Diese wird mit der Herstellung einer Querungshilfe für zu Fuß gehende kombiniert. Damit wird eine Verbesserung der Straßenquerung auf Höhe der Bushaltestelle „Am Ahrenberge“ erzielt. Zudem trägt die Querungsinsel zu einer Verkehrsberuhigung bei.

#### **Innere Erschließung**

Die Haupterschließung von der Nordstraße endet im Norden in einem Wendehammer. Die Wendeschleife ist ausreichend bemessen, um das Befahren bzw. Wenden für Müllfahrzeuge mit Fahrzeuglängen bis zu 10,30 m zu ermöglichen.

Die Haupterschließung gliedert das Plangebiet in den nördlichen, stärker gewerblich genutzten Bereich und den südlichen Bereich mit vorzugsweise Wohnbebauung. Diese ist mit einer Ringstraße an die Haupterschließung angebunden.

Die Hauptanbindung des Plangebietes war zunächst mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem beidseitigen Fußweg vorgesehen. Schleppkurvennachweise haben ergeben, dass sich sowohl beim Einfahren eines Zulieferfahrzeuges des geplanten Lebensmittelmarktes (Sattelschlepper mit Auflieger) als auch beim Ausfahren eines solchen Kraftfahrzeuges kein weiteres Fahrzeug – auch kein Pkw – im Einfahrtsbereich befinden darf. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile wurde vereinbart, die Fahrbahnbreite um einen Meter zu erweitern, so dass 6,50 m zur Verfügung stehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein beidseitiger Fußweg mit 2,50 m Breite geplant.

Richtung Wendehammer wird die Fahrbahnbreite auf 5,50 m reduziert und nur der nördliche Fußweg weitergeführt. An den Wendehammer schließt der Wirtschaftsweg an.

Die südliche Bebauung wird durch eine Ringschließung mit einer Gesamtbreite von 7,0 m erschlossen. Die Fahrbahn soll ohne Trennung von motorisiertem Verkehr und Rad- und Fußverkehr ausgebildet werden. Entlang der Straße können bei einer Nutzung im Einrichtungsverkehr Pkw-Stellplätze in Längsaufstellung angeordnet werden, die durch Bäume gegliedert werden. Die Planstraße ermöglicht im Süden eine Durchlässigkeit zu der im Süden angrenzenden Straße „Am Ahrenberge“.

**Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) weist mit Schreiben vom 28.07.2023 darauf hin: „Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass alle Straßen und**

*Wege, die später zwecks Entsorgung befahren werden müssen, Lkw-geeignet auszulegen sind. So sind für „aha“-Fahrzeuge eine Bodenlast von 26 Tonnen und ein Kurvenradius von 9 m bei bis zu 10,30 m Fahrzeuglänge zu berücksichtigen. Ferner müssen die Fahrwege eine lichte Breite von mind. 3,50 m aufweisen.“* Während die Straßenbreiten ausreichend bemessen sind, sind die weiteren Anforderungen im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

### **Wirtschaftswege, Radwege**

Der westliche Weg, der die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesen- und Weideflächen erschließt, wird unverändert übernommen. Er bleibt als Wirtschaftsweg weiterhin für die Anlieger befahrbar und steht darüber hinaus als Fuß- und Radweg zur Verfügung. Er ist an den Wendehammer der HAUPTERSCHLIEßUNG angebunden. Über den Wirtschaftsweg ist auch das Betriebsgelände der K + S erreichbar. Damit wird eine Alternative für den überplanten nördlichen Zufahrtsweg bereitgestellt.

Der nördliche Fuß- und Radweg erhält eine Anbindung an die Nordstraße und wird dadurch mit dem Fuß- und Radweg der Nordstraße vernetzt.

## **4.4 Entwässerungskonzept**

Die Bodenverhältnisse lassen eine zeitnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht zu. Daher ist geplant, das im Plangebiet anfallende Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken (RRB) in Erdbauweise zu sammeln.

Das Gelände des Plangebietes fällt von Südosten nach Nordwesten um rd. 2 m leicht ab. Die Sammlung des Regenwassers ist im Bereich des entlang des westlichen Wirtschaftsweges verlaufenden Graben geplant und befindet sich damit im natürlichen Gefälle.

Der Graben wird zu dem Regenrückhaltebecken aufgeweitet. Von dort wird das Regenwasser auf das übliche Maß von 3 l/s x ha gedrosselt an den innerhalb der bisherigen Wegeparzelle der Flurstücke 50/2 und 50/3 verlaufenden Regenwasserkanal DN 300 angeschlossen.

Das Ingenieurbüro WIA hat hierfür ein Konzept erarbeitet (08.01.2024, siehe Anlage). Die Bemessung erfolgte für ein 5jähriges Regenereignis. Um stärkere Regenereignisse im RRB zurückzuhalten und das Bestandsnetz zu entlasten, soll auch der vorhandene südliche Grabenabschnitt innerhalb der Grünfläche aufgeweitet werden und als Retentionsraum genutzt werden. Die beiden Regenrückhalteflächen sind durch eine Verrohrung verbunden.

Für den Bau eines Regenrückhaltebeckens unter Einbeziehung des vorhandenen Grabens ist gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich, da es sich gemäß § 67 WHG um einen Gewässerausbau handelt (siehe auch 3.6 Schutzgebiete). Die weiteren Gräben und Grabenabschnitte im Plangebiet bleiben in ihrem aktuellen Zustand unverändert.



#### 4.5 Planungsalternativen

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung waren zunächst zwei Anbindungen an die Nordstraße für Pkw /Lkw vorgesehen. Im Laufe der Entwurfsplanung wurde aufgrund der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Entscheidung getroffen, lediglich eine Anbindung herzustellen und diese dann mit einer Linksabbiegehilfe für einen störungsfreien Verkehrsfluss auszustatten. Die zunächst geplante zweite nördliche Anbindung für den motorisierten Verkehr wird lediglich als Fuß- und Radwegeverbindung hergestellt.

Somit wird der Verkehrsfluss auf der Nordstraße störungsfreier gestaltet. Gleichzeitig wird ein zusätzlicher Eingriff in den Baumbestand an der Nordstraße vermieden.

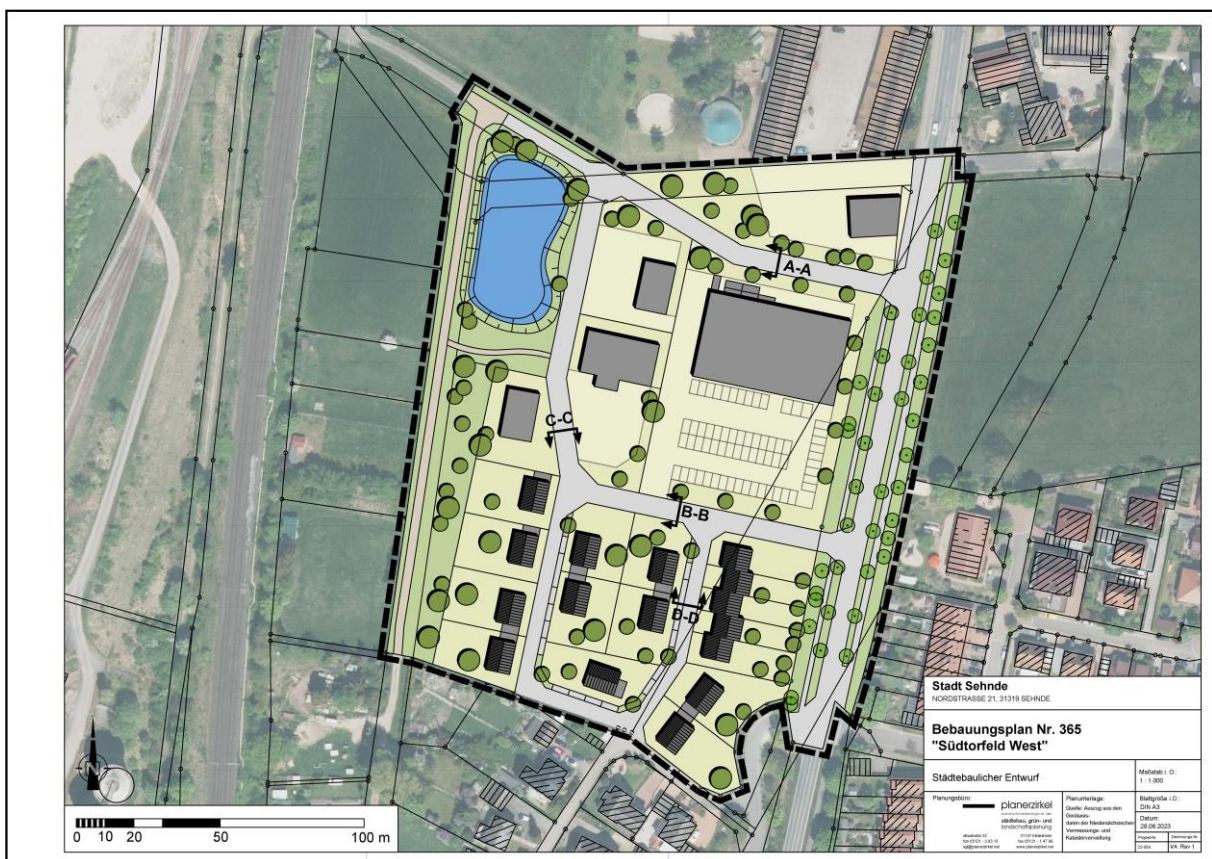


Abb. 13: Alternatives Erschließungskonzept der Vorentwurfsplanung

#### 4.6 Klimaschutz

Die Bauleitplanung hat gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine innerstädtische Fläche erschlossen, was zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume beiträgt. Damit verbunden ist die Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen, wie die bestehenden Angebote des öffentlichen Nahverkehrs und die wohnortnahe Versorgung mit Gütern. Die damit einhergehenden Möglichkeiten der Vermeidung von motorisiertem Verkehr (Maßnahme zur CO<sub>2</sub> Reduktion) sind im Sinne einer klimaschonenden Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus wird in den geplanten Baugebieten die Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Zudem erfolgt eine Gliederung von größeren Stellplatzanlagen (mehr als 10 Stellplätze) durch Laubbäume. Die Bäume bieten Beschattung bei sommerlicher Hitze sowie Verdunstungskühlung.

Als weitere klimarelevante Festsetzungen im Bebauungsplan sind die grünordnerischen Festsetzungen zur Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit naturnahen Grünzonen, Gehölzpflanzungen und naturnah zu gestaltenden Flächen für die Regenwasserrückhaltung zu nennen. Das Angebot an unversiegelten Flächen im Plangebiet, die offene Regenwasserrückhaltung (RRB) sowie die vorhandenen offenen Gräben befördern den Luftaustausch und es werden Verdunstungseffekte sowie eine Reduzierung der Aufheizung von Flächen mit einem günstigen Einfluss auf lokale Temperaturen bzw. das Mikroklima erzielt. Zudem wird eine Erhöhung der Artenvielfalt bewirkt.

Die Einsparung von Energie kann maßgeblich zur Verminderung von CO<sub>2</sub> Emissionen beitragen, sodass z. B. der Wärmedämmung wesentliche Bedeutung zukommt. Durch das GebäudeEnergieGesetz (GEG) (gültig seit November 2020) werden die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben, die ungeachtet von Festsetzungen in Bebauungsplänen vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen sind.

Folgen des Klimawandels sind steigende Durchschnittstemperaturen und häufigere Extremwetterereignissen wie Starkregen, Dürre und Hitzewellen. Als Strategie zur Anpassung an den Klimawandel werden neben standortheimischen Gehölzen sogenannte Klimabäume als mögliche Alternative festgesetzt. Sie zeichnen sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz aus.

## 5. PLANINHALT

### 5.1 Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiete (MD)

Entsprechend der bestehenden Nutzung werden die Flächen um das landwirtschaftliche Gebäude als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Gebäude gehört zu der nördlich angrenzenden Hofstelle, die bereits über den Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ als Dorfgebiet (dort als „MDe\*\*“ bezeichnet) festgesetzt ist. Dort ist über textliche Festsetzung geregelt, dass nur die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen

Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 3 (sonstige Wohngebäude), Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) BauNVO zulässig sind. Aufgrund der Zusammengehörigkeit der Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle wird die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 312 für das Dorfgebiet in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Nr. 9 (Tankstellen) werden demnach mit dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

Weiterhin werden die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehene ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 312 „Ortskern Neu“ für die Hofstelle, dass bei Festmistlagerung ein seitlich umwandeter Platz für Stapelmist anzulegen ist, wird ebenfalls übernommen. Diese bauliche Vorkehrung dient dem Schutz angrenzender Wohnnutzung vor Geruchsimmissionen.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete (MI)**

Mit der Gebietskategorie „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 6 BauNVO für das weitere Plangebiet wird das Ziel einer Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbenutzungen sowie Dienstleistungs-, Geschäfts- und Büronutzungen angestrebt. Die Festsetzung von Mischgebietsflächen berücksichtigt den Wohnbedarf und ermöglicht andererseits die Ansiedlung von Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Gebiet soll grundsätzlich gemischt genutzt werden, jedoch sollen besonders flächen- oder störintensiv nutzungen sowie zentrenschädlicher Einzelhandel ausgeschlossen werden, da sie mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind und zu Spannungen führen würden. Daher sind im ausgewiesenen Mischgebiet Einzelhandel, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe stellen im Zentrum keine angemessene Nutzung dar. Tankstellen werden aufgrund ihrer erheblichen Flächeninanspruchnahme sowie der mit der Verkehrsbelastung verbundenen Störung ausgeschlossen. Vergnügungsstätten hätten negative Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnnutzungen, z. B. durch Störung der Wohnruhe und einer damit verbundenen Minderung der Wohnqualität.

Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sehnde ausgehen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des „Zentralen Versorgungsbereiches“ der Stadt Sehnde im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt (siehe 3.8).

### **5.3 Zeitlich befristete Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Mischgebiet „MI 1“**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Südtorfeld West“ wird durch die Bereitstellung eines temporären Standortes für den sanierungsbedürftigen Edeka-Markt im Ortskern der Stadt Sehnde die Möglichkeit eines Neubaus ohne langfristig bauzeitbedingte Ausfallzeiten eröffnet. Dafür wird für den an der Mittelstraße Nr. 30 – 34 in Sehnde im Rückbau stehenden Lebensmittelmarkt ein großflächiger Verkaufsstandort zeitlich befristet gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Mischgebiet „MI 1“ zugelassen.

Mit der Bereitstellung der Flächen als Interimsstandort wird das Ziel verfolgt, die Modernisierungsvorhaben im Ortskern zu ermöglichen und den Edeka-Markt langfristig im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sehnde zu halten. Damit verbunden ist das Ziel, den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sehnde mit seiner historisch gewachsenen Funktion als Mittelpunkt des Einzelhandels im Kernort Sehnde zu sichern und als lebendige Mitte zu erhalten.

Die Bedeutung des Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für den Bereich um den Marktplatz und die Mittelstraße wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Sehnde deutlich hervorgehoben (siehe 3.8). Denn für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum ist die Sicherung des Lebensmittelmarktes von herausragender Bedeutung, da er eine starke Magnetfunktion besitzt. (vgl. 3.8 „Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde“) Durch die räumliche Nähe zum derzeitigen Standort können Kunden über den Zeitraum des Neubaus an den Markt gebunden werden.

Zudem bietet das Plangebiet aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung und seiner Flächenverfügbarkeit die Voraussetzungen als Interimsstandort.

Da es sich um eine temporäre Nutzung durch den Lebensmittelmarkt handelt, der mit einer erneuten Ansiedlung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches verknüpft ist, sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sehnde verbunden. Wie oben ausgeführt, dient die Planung vielmehr der langfristigen Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sehnde im Ortszentrum durch Erhalt der Attraktivität. Die schalltechnischen Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> wurden in dem schalltechnischen Gutachten (DEKRA, siehe auch 5.12 und 7.3) berücksichtigt. Aufgrund der zeitlich begrenzten Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes wurde auch eine Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Erfordernissen seitens der Region Hannover festgestellt (siehe 3.1).

Es wird festgesetzt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> mit Beginn der Schließung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes an der Mittelstraße 30 - 34 in Sehnde zulässig ist. Die Zulässigkeit ist auf 60 Monate nach Aufnahme der Nutzung befristet. Zulässig sind als Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente, die in der „Sehnder Sortimentsliste“ aufgeführt sind

Das geplante Vorhaben eines temporären Lebensmittelmarktes zur Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Gütern des täglichen Bedarfs und einem zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Randsortiment, dessen Verkaufsflächenanteil 10 % nicht überschreiten darf, soll sich konfliktfrei in die städtebaulichen Strukturen einfügen und

sich an den Maßstäben der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen baulichen Anlagen orientieren.

### **Nebenzeichnung „Plan B“**

Bis zum Ablauf der zeitlich befristeten Zulässigkeit des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im „MI 1“ wird eine von der Planzeichnung abweichende Baugrenze in der Nebenzeichnung (Plan B) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Errichtung des Hauptgebäudes auf das nördliche Baufeld beschränkt bleibt, die erforderlichen Stellplätze südlich an das Hauptgebäude angrenzend angeordnet werden und das westliche Baufeld eine begrenzte Baufeldausweisung erhält (siehe auch 5.5).

Sämtliche weiteren textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 365 gelten auch für den zeitlich befristet zulässigen Einzelhandel im „MI 1“.

## **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die planerischen Zielvorstellungen für das geplante Baugebiet erreicht werden.

### **Grundflächen- und Geschossflächenzahl**

Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird für die Dorf- und Mischgebiete nicht eingeschränkt, da den Eigentümern einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugestanden werden soll.

#### Dorfgebiete

Für das festgesetzte Dorfgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung der weiteren landwirtschaftlichen Hofstelle, die sich innerhalb des nördlich angrenzenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 312 „Ortskern Neu“ befindet, übernommen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

#### Mischgebiete

Für den Bereich des „MI 1“ orientiert sich die GRZ an den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen von 0,6. Dies erfolgt, um eine höhere Ausnutzung von Grund und Boden zu ermöglichen.

Da der Gestaltungsspielraum durch Baufensterausweisung im „MI 2“ aus schalltechnischen Gründen nicht ausgeschöpft werden soll, wird die GRZ hier auf 0,5 begrenzt.

Im „MI 3“ und „MI 4“ soll eine Anpassung an die südlich angrenzende lockere Einzelhausbebauung erfolgen. Das Baufeld im „MI 3“ lässt – ebenfalls aus schalltechnischen



Gründen – einen geringen Gestaltungsspielraum, so dass hier die GRZ auf 0,35 begrenzt wird. Für das „MI 5“ wird eine GRZ von 0,4 in Verbindung mit einer GFZ von 1,0 festgesetzt.

### **Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen**

Mit dem Ziel einer auf das Umfeld abgestimmten, harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Bebauung nördlich und südlich des Plangebietes besteht aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Die Zahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten orientiert sich daran und wird folglich auf II Vollgeschosse begrenzt.

Ausgenommen ist das „MI 5“ an der Nordstraße, in dem die Reihenhausbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Nordstraße gespiegelt wird. Für das Baufeld „MI 5“ wird entsprechend der gegenüberliegenden Reihenhausbebauung festgesetzt, dass die Gebäude mindestens II-geschossig und maximal III-geschossig zu errichten sind.

## **5.5 Bauweise und überbaubare Flächen**

### **Bauweise**

#### Dorfgebiete

Im Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ ist für das an das Plangebiet angrenzende Dorfgebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies wird für das Dorfgebiet im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen. In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

#### Mischgebiete

Das „MI 1“ eignet sich für die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten. Hier ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, für die die offene Bauweise gilt, mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelänge 50 m überschreitet, zulässig ist.

Für die weiteren Mischgebietsflächen ist im Hinblick auf die angestrebte Harmonisierung mit der südlich angrenzenden Bebauung die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Ausgenommen ist das „MI 5“, wo die offene Bauweise für die Errichtung einer Hausgruppe festgesetzt ist. Die zulässige Länge dieser Hausgruppe beträgt maximal 50 m. Hausgruppen bestehen aus mindestens drei aneinanderggebauten Gebäuden, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderggebaut sind. Die Endhäuser der Hausgruppe müssen den zu den äußeren Nachbargrenzen den nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) erforderlichen Grenzabstand aufweisen. Die Festsetzung einer Hausgruppe dient dazu, durch die Ausbildung eines geschlossenen Bauriegels eine städtebaulich wirksame Abgrenzung zur Nordstraße zu erzielen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen**

Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster müssen die Hauptgebäude errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes werden durch Baugrenzen geregelt. Sie sind in diesem Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen möglichst großen Spielraum für die zukünftige Bebauung zulassen. Sie lassen eine am Verlauf der Straßen orientierte Bebauung innerhalb der festgesetzten Bautiefen zu. Zu berücksichtigen ist die entlang der L 410 einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand.

Im Bereich des „MI 2“ und „MI 3“ erlaubt das festgesetzte Baufenster aus Gründen des Schallschutzes eine geringere Flexibilität in der Errichtung der Hauptgebäude. Im „MI 1“ ist ein 8 m breiter Streifen entlang der HAUPTerschließung aus Gründen des Ortsbildes von Bebauung durch Hauptgebäude frei zu halten. Für das „MI 5“ gelten ebenfalls begrenzte Baufenster mit einem Abstand von 7 m zur Planstraße. So kann einerseits vor dem Hauptgebäude ein Stellplatz für Pkw eingerichtet werden und andererseits wird eine klare Raumkante der Hausgruppe erzielt.

Das Baufenster im festgesetzten Dorfgebiet berücksichtigt das bestehende landwirtschaftliche Einzelgebäude.

Darüber hinaus sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zu den Planstraßen festgesetzt.

#### Nebenzeichnung (Plan B)

Im „MI 1“ gilt bis zum Ende der befristeten Zulässigkeit des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes die Baufensterausweisung der Nebenzeichnung. Diese ermöglichen und begrenzen die aus Schallschutzsicht gewünschte Anordnung der Hauptgebäude und der Stellplätze des Lebensmittelmarktes im „MI 1“.

#### Errichtung von Garagen

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bauverbotszone zulässig, müssen aber einen Mindestabstand von 2,0 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten. Damit soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes erreicht werden.

In den festgesetzten Mischgebieten ist zudem für Garagen, deren Zufahrtsseite zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist, ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als Parkraum freizuhalten. Damit entsteht zum einen ein zweiter Einstellplatz auf der Zufahrt und zum anderen wird der Straßenraum im südlichen Baugebiet nicht von Garagen und Carports bestimmt.

#### Errichtung von Nebenanlagen

In den Mischgebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bauverbotszone zulässig, müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

## 5.6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Flächen ohne Ein- und Ausfahrt

### **Straßenverkehrsflächen**

Die Nordstraße (L 410) wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, da sie Bestandteil der Erschließung des Plangebietes ist. Zudem erfährt die Verkehrsfläche für die geplante Querungshilfe und die Linksabbiegespur im Plangebiet eine Aufweitung. Diese baulichen Veränderungen sind durch die Planung des Ingenieurbüros WIA (22.12.2023) konzeptionell vorbereitet und mit der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) abgestimmt.

Die Nordstraße sowie die für die innere Erschließung erforderlichen Planstraßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Während die Planstraße im Zufahrtsbereich zur Nordstraße eine Breite von 11,50 m erhält, ist die Stichstraße zum Wendehammer mit 8,50 m festgesetzt. Mit der festgesetzten Breite wird die Errichtung eines straßenbegleitenden, eigenständig geführten Fußweges mit einer Breite von 2,50 m entsprechend der Ausführungen im Verkehrskonzept (siehe 4.3) ermöglicht. Die neu geplante Ringstraße erhält eine Breite von 7,0 m.

Die Straßenflächen sind für eine Befahrbarkeit durch die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) wie auch der K + S ausreichend dimensioniert.

Für den ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der Planstraßen. Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zur Verfügung zu stellen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern bleibt der nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg**

Der bestehende Wirtschaftsweg entlang der Westgrenze des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg in seinem Bestand gesichert, während der östliche Randstreifen des Weges, in dem ein Graben verläuft, als öffentliche Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung als Maßnahmenfläche festgesetzt ist (siehe 5.10).

Der Wirtschaftsweg hat einen Anschluss an den Wendehammer der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, so dass die Zufahrt zu dem Betriebsgelände der K + S ermöglicht wird. Der Weg ist dafür ausreichend bemessen. Zudem werden die Wiesen- und Weideflächen westlich des Wirtschaftsweges über den Wirtschaftsweg erschlossen. Beide Nutzergruppen hatten zuvor den als Dorfgebiet überplanten nördlichen Weg genutzt.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Um für zu Fuß gehende und Rad fahrende eine Kfz-freie Wegeverbindung zum Wirtschaftsweg zu ermöglichen, wird im nördlichen Plangebiet eine Fuß- und Radwegverbindung festgesetzt und an den Fuß- und Radweg der Nordstraße angebunden.

### **Flächen ohne Ein- und Ausfahrt**

Die bereits bestehende Einfahrt zur Hofstelle von der L 410 im nördlichen Plangebiet wird für die langfristige Erschließung als Einfahrtbereich festgesetzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Sicherung des Baumbestandes an der Nordstraße besteht darüber hinaus für die weiteren Baufelder entlang der L 410 ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten.

### **Zufahrten zu den Baugrundstücken**

Im „MI 3“, „MI 4“ und „MI 5“ ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig, um die Nutzbarkeit des Straßenraumes zu gewährleisten.

### **Leitungsrechte**

Im Bereich des festgesetzten Dorfgebietes befindet sich die überplante nördliche Wegeverbindung. Hier verläuft ein öffentlicher Schmutz- sowie ein Regenwasserkanal. Da eine Umverlegung mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist, ist ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst das gesamte Flurstück 50/3. Damit wird das vom Leitungsbetreiber geforderte Leitungsrecht von 2,50 m beidseitig der vorhandenen Leitungstrasse eingehalten.

Die ebenfalls in diesem Bereich verlaufende Gasleitung (Stahlleitung DN 125) ist nicht mehr in Betrieb und wird deshalb nicht weiter berücksichtigt.

## **5.7 Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität**

Die Avacon Netz GmbH ist zuständig für die Mittel- und Niederspannungsnetze und des Gasmitteldrucknetzes. Für die Erschließung des Plangebietes benötigt der Versorger einen Stationsplatz mit einer Größe von ca. 5x5 m. Dieser Platz muss frei zugänglich sein. Der Vorschlag der Avacon mit Schreiben vom 25.07.2023 für diesen Platz wird in die Planzeichnung übernommen.

## **5.8 Versorgungsleitungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Dies dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

## **5.9 Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes werden entlang des westlichen Plangebietes öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.



Zur Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden sie naturnah gestaltet und überlagernd als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dafür sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung und 2 Sträucher entsprechend der Pflanzlisten (siehe Pflanzlisten Hinweise Nr. 1.1, 1.2 und 1.3) in lockerer Anordnung einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Als Mindestqualitäten sind bei der Pflanzung Bäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 3x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80 – 100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten dient dazu, das gewünschte Erscheinungsbild mit den damit einhergehenden Funktionen zeitnah zu erreichen.

Nicht bepflanzte Bereiche außerhalb der Flächen zur Regenwasserrückhaltung sind zu einer extensiv gepflegten standortheimischen Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Einsaat ist regionales Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Anlage eines maximal 2,50 m breiten Weges, der die Straßenverkehrsfläche mit dem Wirtschaftsweg verbindet, ist zulässig.

#### **Regenwasserrückhalteflächen („RR“)**

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulassen, wird das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser den Regenwasserrückhalteflächen zugeführt. Sie sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“ und der Überlagerung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Zur Schaffung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist der vorhandene, offene Graben (Gewässer III. Ordnung) entlang der Ostseite des Wirtschaftsweges entsprechend aufzuweiten.

Die Regenwasserrückhalteflächen sind als Erdbecken naturnah zu gestalten. Die neuzugestaltende Böschungsseite ist mit geschwungenen Böschungslinien, abgerundeten Böschungskanten und einer Böschungsneigung nicht steiler als 1:3 herzustellen. Kleinflächig sind steilere Böschungsabschnitte zulässig. Die westliche Böschungsseite entlang des Weges darf weiterhin geradlinig verlaufen. Die Anlage von Drosselbauwerken und einer Überführungsmöglichkeit ist ebenfalls zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird die naturnahe Gestaltung sichergestellt. Damit kann der mit der Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens verbundene Eingriff in das Schutzgut Boden als ausgeglichen betrachtet werden.

Die Nutzung des Niederschlagswassers durch z. B. Sammlung in Zisternen steht diesen Festsetzungen nicht entgegen.

Einleitungen und Überbauungen, Verrohrungen sowie der Ausbau des Gewässers III. Ordnung bedürfen wasserrechtlicher Erlaubnisse und Genehmigungen (s. 3.6).

## 5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

### Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Mischgebietsflächen

Um eine innere Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken durch textliche Festsetzung geregelt. Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Mischgebiete je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein hochstämmiger groß- oder mittelkroniger standortgerechter und gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die Anpflanzung von sogenannten klimaangepassten Bäumen, die sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz auszeichnen, sind ebenfalls zulässig. Bereits vorhandene bzw. aufgrund anderer Festsetzungen gepflanzte Bäume können angerechnet werden.

Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 3mal verpflanzt, mit einem Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden. Obstbäume sind mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm, 2mal verpflanzt zu verwenden.

### Gliederung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen

Für 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Diesen Bäumen steht aufgrund des Standortes innerhalb versiegelter Flächen nur ein geringer Wurzelraum zur Verfügung, gleichzeitig müssen sie eine hohe Hitze- und Strahlungstoleranz besitzen. Diese Anforderungen erfüllen standortheimische Gehölzarten nicht ausreichend. Als Folge ergeben sich Wuchsprobleme in der späteren Unterhaltung der Bäume. Aus diesem Grund sind die (gut) geeigneten Arten der GALK-Liste (Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz) zu verwenden (siehe Pflanzliste Hinweise 1.5), die mit den Folgen des Klimawandels besser zurechtkommen.

Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 3 m x 5 m und eine durchwurzelbare Tiefe von 1,50 m aufweisen. Als Pflanzqualität ist ein Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu verwenden.

### Anforderungen an die Anpflanzungsfestsetzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der vorgenannten Qualität zu ersetzen. Dabei sind sämtliche Gehölze gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu pflanzen und zu pflegen.

## 5.11 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die durch die Festsetzungen des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die Ermittlung der erforderlichen Kompensation erfolgt im Teil B der Begründung (Umweltbericht).

Zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden ist im nördlichen Bereich des Flurstücks 48, Flur 21, Gemarkung Sehnde mit einer Gesamtfläche von 20.643 m<sup>2</sup> eine Fläche von 7.900 m<sup>2</sup> aus bisher konventionell bewirtschafteter landwirtschaftlicher Nutzung (Acker) zu nehmen.

Die Kompensationsfläche befindet sich ca. 3,3 km nördlich des PG im gleichen Naturraum wie das Eingriffsgebiet (siehe Abbildung im Teil B der Begründung (Umweltbericht), Punkt 7.3 „Externe Kompensationsmaßnahmen“).

Das Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes (Entwurf 2021, Karte 7) sieht für das Flurstück eine „Entwicklung der Feldflur mit Rainen und kleinflächigen Brachen“ vor. Zudem ist es als „Schwerpunktraum für Artenhilfsmaßnahmen - Rotmilan“ ausgewiesen. Westlich grenzt die Kompensationsfläche an das Lehrter Holz, das als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB H 38) ausgewiesen ist. Nördlich schließt sich eine Fläche an, die durch Gehölzstrukturen, Ruderalfluren und einem Grünlandbereich kleinteilige Strukturen aufweist. Beide Flächen sind im Zielkonzept des LP (Karte 5a) der Kategorie „Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope ausgewiesen. Östlich und südlich schließen sich konventionell bewirtschaftete Ackerflächen an.

Als Maßnahme wird festgesetzt, dass eine Fläche von 7.900 m<sup>2</sup> durch extensiven Getreideanbau ökologisch zu bewirtschaften ist. Dafür ist einmal jährlich Getreide oder eine Getreide-Leguminosen-Mischung mit doppeltem Saatreihenabstand auszusäen. Das Erntegut muss auf der Fläche verbleiben. Ein Mulchmahd ist nach dem 01.08. durchzuführen. Zur Tiefenlockerung des Bodens hat im ersten Jahr die Aussaat einer Getreide-Luzerne-Mischung zu erfolgen. Zur Aushagerung der Fläche darf das Mahdgut die ersten 5 Jahre nach Aufnahme der Maßnahme abtransportiert werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

Alternativ kann die externe Kompensationsfläche auch zu extensivem Grünland, zu einer Extensivweide mit einer Besatzdichte mit maximal 2 GVE/ha oder zu Brach- oder Blühflächen entwickelt werden. Dafür ist zur Einsaat regionales Saatgut zu verwenden. Es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig. Zum Schutz von Bodenbrütern ist die Mahd zwischen Mitte Juni und Ende Juni (nach der ersten Brut) und ab September (nach der zweiten Brut) durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auch hier untersagt.

Gegebenenfalls erforderliche Abweichungen von festgesetzten Bewirtschaftungsauflagen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durch die Maßnahme werden die bereits vorhandener Biotopstrukturen mit sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope sinnvoll ergänzt und die Ziele des Landschaftsplanes unterstützt.

Für die externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch Grundbucheintragung dauerhaft gesichert.

## 5.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz

Die „Prognose von Schallimmissionen“ (DEKRA Automobil GmbH, 18.01.2024) hat ergeben, dass auf das Plangebiet Verkehrsgeräusche der Landesstraße L 410 (Nordstraße) sowie der westlich verlaufenden DB-Schienenstrecke Nr. 1770 einwirken. Die Schienenstrecke verläuft in Nord-Süd-Richtung auf einem etwa 4 m hohen Damm.

Während die Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel des Gewerbelärms nach den Bestimmungen der TA Lärm ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreicht oder unterschritten werden, ergab die Ermittlung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags erreicht und nachts überschritten werden. Die „Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm“ (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sieht die Grenze des zumutbaren Verkehrslärms in Dorf- und Mischgebieten bei tags 72 dB(A) und nachts 62 dB(A). Die Richtwerte für Dorf-/Mischgebiete werden innerhalb der geplanten Baugrenzen erreicht oder unterschritten. Auf Höhe des Erdgeschosses werden auch die Richtwerte für Wohngebiete (tags: 70 dB(A) und nachts 60 dB(A)) erreicht oder unterschritten.

Es ist städtebauliches Ziel, mit der geplanten Bebauung einen Lückenschluss innerhalb der bestehenden Ortslage der Stadt Sehnde zu erreichen. Daher wird die Planung trotz Vorbelastung durch Verkehrslärm aufrechterhalten. Der Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei Einhaltung der Lärmschutz-Richtlinien-StV wird mit Festsetzungen von Maßnahmen des passiven Schallschutzes entsprechend der Vorschläge des Gutachtens begegnet.

Zum Schutz der Wohn- und Büroräume sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgesehen. Im Bebauungsplan werden für die ermittelten Lärmpegelbereiche (LBP) V und VI entsprechend der Ausführungen des Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt. Zur Auslegung des passiven Schallschutzes an Gebäuden ergeben sich auf der Basis der für den Nachtzeitraum ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ die im Plangebiet festgesetzten Lärmpegelbereiche V und VI für das Dorfgebiet und die Mischgebiete.

Weitere Ausführungen zum Schallschutz siehe unter 7.3.



### 5.13 Flächenbilanz

	m <sup>2</sup>	Anteil %
Dorfgebiete	2.760	8%
Mischgebiete davon MI 1: 8.285 m <sup>2</sup> MI 2: 1.127 m <sup>2</sup> MI 3: 1.835 m <sup>2</sup> MI 4: 3.761 m <sup>2</sup> MI 5: 1.605 m <sup>2</sup>	16.613	48%
Straßenverkehrsflächen davon Nordstraße: 5.576 m <sup>2</sup>	8.729	25%
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	2.003	6%
Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg	485	1%
öffentliche Grünflächen davon Maßnahmenflächen: 3.993 m <sup>2</sup>	3.993	12%
Fläche f. Ver- und Entsorgung: Elektrizität	25	0%
<b>gesamt</b>	<b>34.608</b>	<b>100%</b>

## 6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Durch das Plangebiet führen unterirdische Hauptabwasserleitungen, die in Planzeichnung nachrichtlich mit aufgenommen werden. Es handelt sich um eine Schutz- und eine Regenwasserleitung. Im Rahmen der ausführenden Planung sind die Schutzvorschriften der Leitungsträger zu beachten.

## 7. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

### 7.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Nordstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Nordstraße verfügt beidseitig über einen Fuß- und Radweg, die Richtung Ortszentrum führen. Über diese Wege sind örtliche Daseins- und Nahversorgungseinrichtungen zu Fuß oder per Rad erreichbar. Ein Bahnhofpunkt des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) befindet sich rd. 1 km Luftlinie nördlich vom Plangebiet. Im Plangebiet selbst befindet sich im Südosten an der Nordstraße eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

### 7.2 Sichtfelder

Um die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der geplanten Haupteinschließung zur L 410 zu erhöhen, sind im Rahmen der Erschließungsplanung Sichtfelder für die L 410 einschließlich des dort verlaufenden Fuß- und Radweges zu berücksichtigen.

Diese sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art wie Anpflanzungen, Einfriedungen und Ablagerungen ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Auch die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig, da auch abgestellte Fahrzeuge ein Sichthindernis von mehr als 0,80 m Höhe darstellen. Einzelbäume, die hochstämmig sind, sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch Erweiterung der Bestandsleitungen in der Nordstraße gegeben.

Träger der Abwasser- und Regenwasserbeseitigung sind die Stadtwerke der Stadt Sehnde. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Kanalnetz verfügt über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

#### **Abwasserwasser- und Regenwasserbeseitigung**

Entlang der West- und Nordgrenze des Plangebietes verläuft eine Schmutzwassertransportleitung DN 300. Es handelt sich um eine Freigefälleleitung in einer Tiefe von ca. 3 m. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos an diese Leitung angeschlossen werden.

Für die geplante Regenwasserbeseitigung hat das Ingenieurbüro WIA ein Entwässerungskonzept vorgelegt. Das Konzept ist unter 4.4 erläutert.

**Strom**

Versorgungsträger für Strom ist die Avacon Netz GmbH, Betriebsstelle Sarstedt. Sie ist zuständig für die Mittel- und Niederspannungsnetze und das Gasmitteldrucknetz.

Für die Erschließung des Plangebietes wird ein von der Straße aus zugänglicher Stationsplatz mit einer Fläche von 5 x 5 m im Plangebiet errichtet.

**Telekommunikationslinien**

Versorgungsträger für Telekommunikation ist zu. a. die Telekom Deutschland GmbH (Telekom). Innerhalb der Straßenparzelle der L 410 (Nordstraße) sowie im angrenzenden Wohngebiet „Am Ahrenberge“ befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

**Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Sehnde.

**Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Der Brandschutz ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Planung und Errichtung von zusätzlichen unabhängigen Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Zisternen erfolgt ebenfalls im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung.

Der Löschwasserbedarf von 1.600l/min. wird für das Plangebiet unabhängig vom bestehenden Trinkwassernetz bereitgestellt. Als Lösungsansätze werden die Anlage eines 192 m<sup>3</sup> fassenden Löschwasserspeichers im Bereich der Wendeanlage oder die Ertüchtigung des bestehenden Trockenleitungsnetzes geprüft.

**Abfallentsorgung**

Die Wertstoff- und Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

Neben den Vorgaben zur Ausgestaltung der Straßen, die von der aha befahren werden sollen (siehe 4.3 Verkehrskonzept), weist die aha darauf hin, dass bei größeren Betrieben, bei denen die Entsorgung über Abfall- und Wertstoffcontainer erfolgen soll, Behälterstandplätze in Nähe zur Fahrbahn angelegt werden sollen, damit ein Befahren des Grundstücks möglichst vermieden werden kann. Eine Befahrung des Grundstücks oder der Transport der Behälter über größere Entfernungen ist möglich, muss jedoch mit der aha abgestimmt werden.

**7.4 Immissionsbelange****Schallimmissionen**

Da im Plangebiet schutzbedürftige Wohn- und Büronutzungen zulässig sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch

Gewerbelärm sowie durch Verkehrslärm werden durch die Prognose von Schallimmissionen (DEKRA Automobil GmbH, 18.01.2024) prognostiziert.

Die DEKRA Automobil GmbH hat im Rahmen ihrer „Prognose von Schallimmissionen“ (18.01.2024) die Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf der L 410 (Nordstraße) und der Schienenstrecke 1770 (Verkehrslärm) geprüft. Zusätzlich erfolgte eine orientierende Geräuschprognose zum temporär geplanten Lebensmittelmarkt unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Gewerbelärm).

### **Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen**

Im Rahmen der städtebaulichen Planung werden die durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen sowie Schienenwegen hervorgerufenen Geräuschimmissionen anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 beurteilt.

Bei Verkehrslärm betragen die Orientierungswerte (OW) für Dorf- und Mischgebieten (MD/MI):

	tags (6-22h)	OW <sub>T</sub> =60 dB(A)
und	nachts (22-6h)	OW <sub>N</sub> =50 dB(A)

Diese sind insbesondere bei „Erhaltung oder Schaffung besonders ruhiger Wohnlagen“ zu empfehlen. Für die Beurteilung der Zumutbarkeitsschwelle können hilfsweise weitere Regelwerke aus dem Bereich des Verkehrsimmissionsschutzes herangezogen werden, auch wenn diese ursprünglich im Anwendungsbereich keine Anwendung in der städtebaulichen Planung vorsehen.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [7], die den Neubau und wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen regelt, sieht als Immissionsgrenzwerte (IGW) für Dorf-/Mischgebiete

	tags (6-22h)	IGW <sub>T</sub> =64 dB(A)
und	nachts (22-6h)	IGW <sub>N</sub> =54 dB(A)

vor. Bei Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte ist grundsätzlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen.

Im Plangebiet ergeben sich durch Verkehrslärm die folgenden Beurteilungspegel:

Tageszeitraum:  $L_{r,T} \leq 64$  dB(A) (2. OG)

Nachtzeitraum:  $L_{r,N} \leq 62$  dB(A) (2. OG)

Auf Höhe des Erdgeschosses ergeben sich im Nachtzeitraum  $L_{r,N} \leq 60$  dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Dorf- und Mischgebieten (MD/MI) werden tags und nachts überschritten.

Die Ermittlung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen ergab, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV tags erreicht jedoch nachts überschritten werden.



Die „Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm“ [11] (Lärmschutz-Richtlinien-StV) sieht die Grenze des zumutbaren Verkehrslärms in Dorf- und Mischgebieten (MD/MI) bei Richtwerten (RW) von

	tags (6-22h)	$RW_T=72$ dB(A)
und	nachts (22-6h)	$RW_N=62$ dB(A).

Diese Richtwerte werden teilweise in der Rechtsprechung als Grenzwerte angesehen, so dass hier im Regelfall der obere Abwägungsbereich für neu geplante Wohnnutzungen in diesen Gebieten liegen sollte. Die Richtwerte für Dorf-/Mischgebiete werden innerhalb der geplanten Baugrenzen erreicht oder unterschritten. Auf Höhe des Erdgeschosses werden auch die Richtwerte für Wohngebiete erreicht oder unterschritten.

#### Prüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Prüfung der Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden weitere Berechnungen durchgeführt, die innerhalb des geplanten Mischgebietes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,5 m entlang der derzeit geplanten, westlichen Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

Die Berechnungen ergeben nur eine geringe Pegelminderung durch die geprüfte Lärmschutzwand. Da eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6,5 m eine massive Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellt, wurde der Festsetzung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes der Vorzug eingeräumt. Im Rahmen der Prüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen führt das Gutachten aus: *„Da die Schienenstrecke auf einem Damm etwa 4 m erhöht gegenüber dem Plangebiet verläuft, ergeben sich nur geringe Pegelminderungen durch die geprüfte Lärmschutzwand. Die Ausrichtung von Schlafzimmerfenstern in die vom Verkehrsweg abgewandte Fassadenseite unter Ausnutzung der Eigenabschirmung des Gebäudes erscheint hierbei die geeignetere Maßnahme zu sein zum Schutz der Nachtruhe.“*

Zum Schutz der Wohn- und Büroräume sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Hierzu werden im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von Lärmpegelbereichen getroffen. (siehe 5.12)

#### **Gewerbelärm**

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wurden die Geräuscheinwirkungen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung der nördlich angrenzenden Hofstelle mit Getreidelager einschließlich der dazugehörigen südlichen Maschinenhalle, die sich im nördlichen Plangebiet befindet sowie des geplanten Lebensmittelmarktes (Interimsstandort) prognostiziert.

Zur Beurteilung von Gewerbe-/Anlagenlärm sollten im Bereich von schutzbedürftigen Nutzungen in Dorf- und Mischgebieten (MD/MI)

	tags (6-22h)	$OW_T=60$ dB(A)
und	nachts (22-6h)	$OW_N=45$ dB(A)

möglichst nicht überschritten werden.

Bei Gewerbelärm sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen verweist die DIN 18005 [1] auf die TA Lärm [4].

Nach TA Lärm [4] sind für Dorf- und Mischgebieten (MD/MI) die folgenden Immissionsrichtwerte (IRW) sowie zulässigen Maximalpegel ( $L_{\max, \text{zul.}}$ ) für kurzzeitige Geräuschspitzen heranzuziehen:

	tags (6-22h)	IRW=60 dB(A) $L_{\max, \text{zul.}} = 90$ dB(A)
und	nachts (22-6h)	IRW=45 dB(A) $L_{\max, \text{zul.}} = 65$ dB(A)

Für seltene Ereignisse können unter bestimmten Voraussetzungen (Ziffer 7.2 TA Lärm [4]) an bis zu 10 Tagen oder Nächten erhöhte Richtwerte nach Ziffer 6.3 TA Lärm [4] von tags  $\text{IRW}_{\text{T, selt. Ereign.}} = 70$  dB(A) bzw. nachts  $\text{IRW}_{\text{N, selt. Ereign.}} = 55$  dB(A) herangezogen werden.

Die Berechnungsvoraussetzungen und Eingangsdaten sind der sind der „Prognose von Schallimmissionen“ (DEKRA) Punkt 6.2 zu entnehmen.

Die Berechnung des zu erwartenden Gewerbelärms ergibt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreicht oder unterschritten werden.

Die westlich vom Plangebiet liegenden gewerblichen Nutzungen der K + S Minerals and Agriculture GmbH wurden ebenfalls in die Untersuchungen mit einbezogen. Dafür lagen DEKRA schalltechnische Berechnungen der K + S vor. Diesen ist zu entnehmen, dass im Bereich der festgesetzten westlichen Baugrenzen der Mischgebiete Beurteilungspegel von tags  $L_{r, \text{T}} = 46$  dB(A) und nachts von  $L_{r, \text{N}} = 41$  dB(A) vorliegen. Es wird in daraufhin festgestellt: *„Auch in Summe mit den im Anhang 2.6 und 2.7 dargestellten Beurteilungspegeln des geplanten Lebensmittelmarktes sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten.“*

### **Folgenutzung Lebensmittelmarkt**

Das schalltechnische Gutachten untersucht die schalltechnischen Auswirkungen des begrenzt zulässigen Lebensmittelmarktes mit einer Netto-Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>. Dieser ist aufgrund seiner maximal zulässigen Netto-Verkaufsfläche nur durch Ausnahmeregelung zeitlich begrenzt innerhalb der Mischgebietsflächen zulässig. Bei einer möglichen Folgenutzung wird es sich – da in Mischgebieten nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören – stets um weniger geräuschintensive Nutzungen handeln.

### **Außenwohnbereiche**

Je Wohneinheit steht ein Balkon/Terrasse zur Verfügung, auf dem mindestens der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Tageszeitraum eingehalten wird. Vorgaben zur Errichtung von wohnlich genutzten Außenwohnbereichen an der vom Verkehrsweg abgewandten Fassadenseite sind nicht erforderlich, da der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [7] im Tageszeitraum eingehalten wird.

### **Sonstige Emissionen durch Bahnanlagen**

Die Emissionen, die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen, wie z. B. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, die zu Immissionen an einer benachbarten Bebauung führen könnten, werden im vorliegenden Fall für nachbarschaftlich vertretbar gehalten, da der Abstand zwischen den Bahn-/Gleisanlagen und der nächstliegenden Wohnbebauung rd. 50 m und mehr betragen wird, so dass die o. g. möglichen Immissionen nicht unmittelbar auf die Bebauung des Plangebietes einwirken werden.

### **Geruchsimmission**

Aufgrund der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle mit Pferdehaltung und der Festmistlagerung im Bereich der Scheune innerhalb dem als Dorfgebiet festgesetzten Bereich des Plangebietes wurde eine erhöhte Vorbelastung durch Geruchsemissionen vermutet.

Im Rahmen der „Geruchsimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 365 „Südtorfeld West“ (DEKRA Automobil GmbH, 28.11.2023) wurde überprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf Geruchsimmissionen gegeben sind. Als Beurteilungsgrundlage dienen die in der TA Luft 2021 (Stand 08.02.2022) und im Kommentar zum Anhang 7 der TA Luft 2021 genannten Angaben und Werte.

Für Wohnnutzungen im Mischgebiet sieht die TA Luft 2021 eine Gesamtbelastung von 10% Jahresgeruchsstundenhäufigkeit vor. Für Büroräume sind zwischen 15 – 25 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit hinnehmbar. Die ermittelten Werte erreichen im nördlichen MI 1 und MI 2 Werte bis zu 3% Jahresgeruchsstundenhäufigkeit. Innerhalb der südlichen Mischgebiete sogar nur Werte  $\leq 2\%$ . Damit werden die Werte der TA Luft 2021 innerhalb der Mischgebietsflächen erheblich unterschritten.

In der Studie wird ausgeführt, dass nicht sämtliche im Umfeld des Plangebietes liegenden Hofstellen berücksichtigt wurden. Nach der TA Luft 2021 sind für die Gesamtbelastung alle Emittenten in einem Abstand von 600 m um das Baugebiet maßgeblich. In der Studie wird diesbezüglich ausgeführt: *„Die Betrachtung der Luftbilder des Beurteilungsgebietes lässt vermuten, dass nur wenige weitere geruchsrelevante Emittenten im Rechengebiet vorhanden sind. Eine Überschreitung der Geruchsjahresstunden von 10 % für Wohnnutzung oder mind. 15 % für Büronutzung durch alle vorbelastenden Geruchsemittenten ist im vorliegenden Fall daher eher unwahrscheinlich.“*

## **7.5 Gewässerschutz**

Für die geplante Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers ist eine Aufweitung von im westlichen Plangebiet verlaufenden Gräben geplant. Von dort wird das Wasser dem bereits im Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanal gedrosselt zugeführt.

Der Ausbau des Grabens ist ein Gewässerausbau gemäß § 67 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), der einer wasserrechtlichen Zulassung nach § 68 WHG bedarf. Die dafür erforderliche UVP-Vorprüfung wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung durchgeführt. Die vom Büro WIA vorgelegte Gewässerplanung (Konzeptplanung zur Kanalisation, Stand 08.01.2024) beruht auf Berechnungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit. Durch textliche

Festsetzung im Bebauungsplan wird eine naturnahe Gestaltung und randlichen Bepflanzung des umgebauten Grabens bzw. des neuen Gewässers sichergestellt. Die Maßnahme führt insgesamt zu einer optischen und ökologischen Aufwertung des Gewässers im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand.

## 7.6 Bodenschutz

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sind Maßnahmen zum Bodenschutz zu beachten: Der funktionsrelevante und rechtlich geschützte humose Oberboden (Mutterboden) ist als Verminderungsmaßnahme in nutzbarem Zustand zu erhalten. Eine Überbauung des humosen Oberbodens ist unzulässig. Der rechtlich geschützte humose Oberboden (Mutterboden) ist als Verminderungsmaßnahme in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die Region Hannover empfiehlt mit Schreiben vom 18.08.2023 zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, den humosen Oberboden zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit auf landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzte Flächen im näheren Umfeld aufzutragen.

Um den Funktionsverlust während der Baumaßnahmen zu vermindern, sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens vor Bodenverdichtung vorzunehmen. Die Baustelleneinrichtungsflächen und die Befahrung des feuchten Bodens mit schweren Baufahrzeugen ist soweit wie möglich auf die für Versiegelung vorgesehenen Bereiche zu beschränken. (Bau-)Abfälle, Fremd- und Störstoffe sind nicht in den Bodenkörper einzubringen.

Die Region Hannover erteilt mit Schreiben vom 18.08.2023 die folgenden konkreten Hinweise für die der Bauleitplanung nachfolgenden Planungsschritte:

- „• *Es ist unzulässig Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z.B. Bauschutt, Ziegel/Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden bis 2 m u GOK einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.*
  
- *Durchwurzelbare Böden dürfen keine Bodenschadverdichtung aufweisen. Bodenschadverdichtungen liegen im Boden bis 1,5 m u GOK vor bei einer Luftkapazität von < 5 Vol-%, einer gesättigten Wasserleitfähigkeit von < 10cm/Tag und bei einer Lagerungsdichte der Stufe 4 und 5. Der Eindringwiderstand soll 2 MPa bei 80 - 100 % Feldkapazität nicht überschreiten.*
  
- *Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden von 0 - 0,3 m u GOK ist mit humosem Oberboden (Mutterboden) mit einem Corg-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 1 Masse-% herzustellen. Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten.“*

## 7.7 Baugrund / Erdfallgefährdungskategorie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 10.08.2023) weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen ist:

„Der Standort liegt in der Nähe einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der Salzstockhochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich, die auch die umliegenden Bereiche beeinflussen können. Durch die Verkarstung des Nebengebirges oder in das Nebengebirge eingedrungenen Salze oder Sulfate, ist nicht auszuschließen, dass lokal auch Erdfälle außerhalb der Salzstockhochlage auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. anzupassen, sofern sich Hinweise auf Subrosion bei der Baugrunderkundung ergeben.“

## 7.8 Denkmalschutz / Bodenfunde

Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird mit Schreiben vom 18.08.2023 der Region Hannover darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem archäologisch sensiblen Bereich liegt (siehe 3.6). Daher wird auf Folgendes hingewiesen:

„Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.“

## 7.9 Bauverbotszone

Da das Planvorhaben außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Sehnde an die sogenannte freie Strecke der Landesstraße grenzt, ist die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der Landesstraße gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L410 für Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges zu beachten.

Die derzeitige Ortsdurchfahrt befindet sich auf Höhe der festgesetzten Zufahrt zu dem landwirtschaftlichen Einzelgebäude. Perspektivisch wird sie Richtung Süden bis auf Höhe des festgesetzten Fuß- und Radweges verschoben. Damit liegt das landwirtschaftliche Einzelgebäude im festgesetzten Dorfgebiet außerhalb der Bauverbotszone.

## 7.10 Artenschutzrechtliche Belange

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Zugriffsverbote. Danach ist in jedem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44



BNatSchG verletzt werden. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde hat das Planungsbüro Ökologie (01/2024) eine Kartierung der Rote Liste Farn- und Blütenpflanzen durchgeführt sowie das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten untersucht und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (planerzirkel 01/2024) erstellt. Es wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien näher betrachtet und eine Potenzialabschätzung für den Feldhamster abgegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Umweltbericht dieses Bebauungsplans ausführlich dargestellt und berücksichtigt.

Durch eine Bauzeitenregelung kann das Eintreten der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot und Zerstörungsverbot) für Brutvögel vermieden werden. Diese Regelung schließt eine Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit aus. Der Zeitraum von Anfang März bis Mitte August wird bei Bodenbrütern und Gehölzbrütern als unkritisch betrachtet.

In Bezug auf Fledermäuse kann eine Verletzung der Zugriffsverbote durch gutachterliche Kontrolle von potenziellen Quartierbäumen vor Baumfällung vermieden werden.

Den Ausführungen der o. g. Gutachten zufolge sind andere artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wie z. B. Feldhamster oder Zauneidechsen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Vertiefende Ausführungen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht im Teil B der Begründung zu entnehmen.

### **7.11 Sonstige umweltbezogene Belange**

Umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden umfassend im Umweltbericht behandelt, der Teil B der Begründung darstellt. Dabei wird die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes durch eine Biotoptypenkartierung ergänzt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden zur Entwurfsfassung im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und bewertet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden näher beschrieben und festgesetzt.

## **8. ABWÄGUNG**

### **8.1 Ergebnis der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die TÖBs beteiligt.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Bedenken oder Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind dem gesonderten Dokument zu entnehmen.

## 9. VERFAHRENSVERMEKRE UND RECHTSGRUNDLAGEN

### Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan Nr. 365 „Südtorfeld West“ gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Länderrecht Niedersachsen

- Nds. Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

### Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
17.12.2022	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss)	§ 2 Abs. 1 BauGB
10.07.2023 – 11.08.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
10.07.2023 – 11.08.2023	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB

## **ANLAGEN**

- Städtebaulicher Entwurf, planerzirkel, Januar 2024
- Biotoptypenkartierung, planerzirkel, Januar 2024
- Lageplan Kanalisation, Vorabzug, Ingenieurgesellschaft WIA, 08.01.2024
- Lageplan Straßenbau, Vorabzug, Ingenieurgesellschaft WIA, 22.12.2023