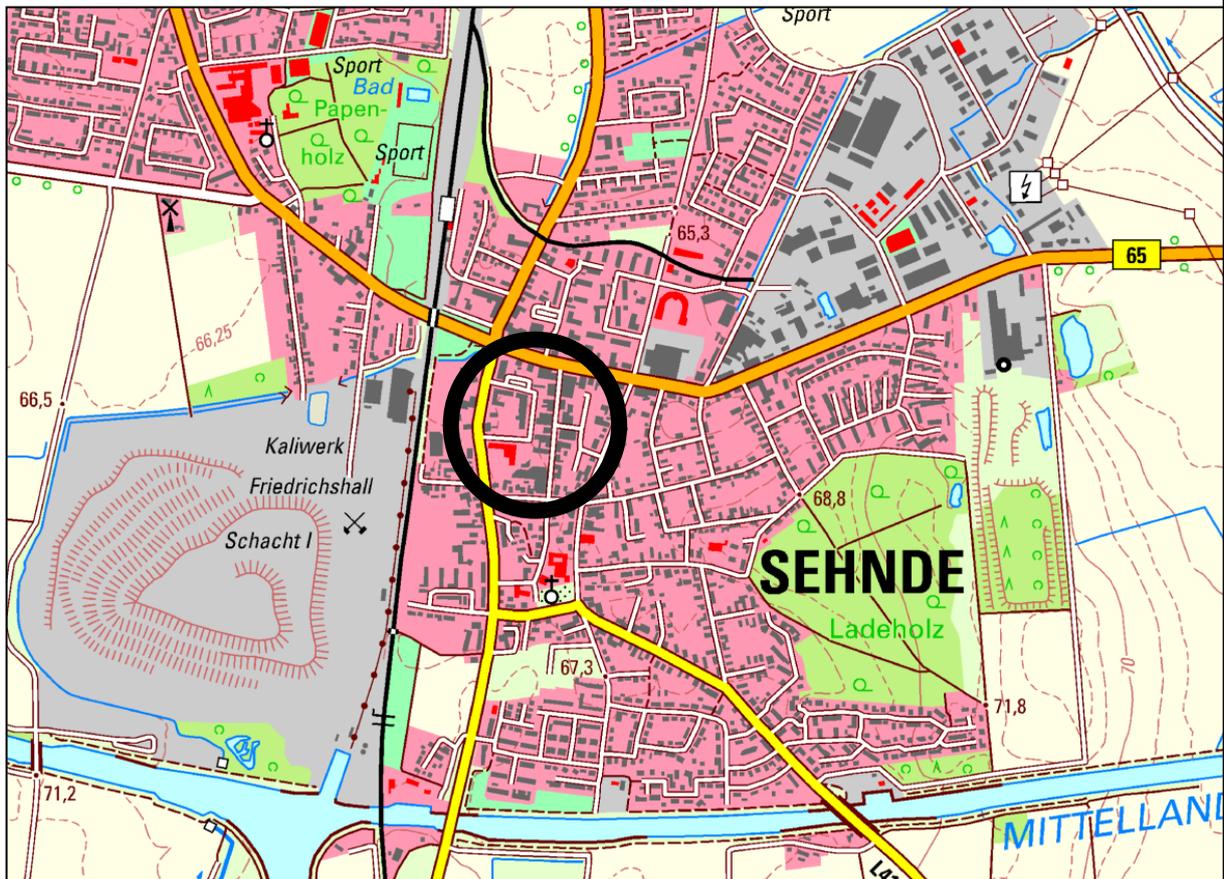


Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“ 5. Änderung, OT Sehnde

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im Verfahren nach § 13a BauGB

Stadt Sehnde, Region Hannover

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2022

 LGLN GeobasisdatenViewer Nds. unmaßstäbl. Darstellung



Stadt Sehnde
Nordstraße 21, 31319 Sehnde

Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“, 5. Änderung

**Sehnde,
Stadt Sehnde,
Region Hannover**

Begründung



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
www.planerzirkel.net

Bearbeitung:

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

Stand:

10.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
1.1	Allgemeines, Anlass und Erforderlichkeit	1
1.2	Ziele und Zwecke	2
2.	LAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG	3
2.1	Lage, Geltungsbereich und Größe	3
2.2	Eigentumsstruktur	3
2.3	Verkehrssituation und Infrastruktur	3
2.4	Städtebauliche Bestandssituation	6
2.5	Boden und Baugrundverhältnisse	8
2.6	Salzstock Lehrte-Sehnde	8
2.7	Kampfmittel und Altlasten	8
2.8	Immissionen	9
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
3.1	Rechtsgrundlagen	9
3.2	Verfahren	10
3.3	Raumordnung	11
3.4	Flächennutzungsplan	12
3.5	Bestehendes Baurecht	14
3.6	Landschaftsplanung	16
3.7	Schutzgebiete und Schutzobjekte	16
3.8	Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / NUVPG	16
3.9	Sonstige Plangrundlagen	17
3.9.1	Standortuntersuchung Sehnder Rathaus	17
3.9.2	Innenstadtkonzept „Neue Mitte Sehnde“	18
3.9.3	Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde	19
3.9.4	Artenschutzrechtliche Untersuchung	21
3.9.5	Verkehrsuntersuchung	22
4.	PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	22
4.1	Planungskonzept	22
4.2	Planungsalternativen	25
5.	PLANINHALT	26
5.1	Art der baulichen Nutzung	27
5.1.1	Mischgebiete (MI)	27
5.1.2	Kerngebiete (MK)	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse	30
5.2.2	Überschreitung der Geschossflächenzahl für Tiefgaragen	30
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	30
5.3	Bauweise und überbaubare Flächen	31
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	31
5.5	Verkehrsflächen	31
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	32
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz	33
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
5.8.1	Baumpflanzungen	34
5.8.2	Dachbegrünungen	34

5.8.3	Fassadenbegrünung	35
5.9	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	35
6.	KENNZEICHNUNGEN	35
7.	STÄDTEBAULICHE WERTE (FLÄCHENÜBERSICHT)	36
8.	VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHR	37
8.1	Ver- und Entsorgung	37
8.2	Verkehrerschließung	38
9.	UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ	38
9.1	Artenschutzrechtliche Belange	38
9.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	41
9.3	Klimaschutz und Klimaanpassung, Luft	42
9.4	Schutzgut Boden	43
9.5	Schutzgut Wasser	43
9.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	44
9.7	Schutzgut Mensch	44
9.8	Immissionsschutz	44
10.	SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG	45
10.1	Denkmalschutz	45
10.2	Brandschutz	45

ANHANG:

- Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der 24. Berichtigung

FACHBEITRÄGE

Folgende Fachbeiträge sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt worden. Sie können bei der Stadt Sehnde, Fachdienst Stadtentwicklung und Straßen, Grünflächen und Klimaschutz eingesehen werden.

- Faunistischer Fachbeitrag: Fledermauskundliche Voruntersuchung im Sommer 2022 - B-Plan Nr. 332 „Ortskern Neu II“ 5. Änderung in der Vorentwurfssfassung, Bearbeiter Dipl. Biol. Holger Klinkert, Planungsbüro Ökologie, Lehrte, 02/2023
- Faunistischer Fachbeitrag: Brutvogelkartierung, Kartierung der Rote Liste Farn- und Blütenpflanzen 2022 für den Sehnder Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“, Planungsbüro Ökologie, Lehrte, 02/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG, planerzirkel, Hildesheim, April 2024
- Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 332, 5. Änderung „Ortskern Neu II“, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 26.01.2024
- Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH – Industrie, Bau und Immobilien, Hamburg, 11.06.2024

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Allgemeines, Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ sind dringend erforderliche Sanierungsvorhaben im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Sehnde, die mit tiefgreifenden Rückbau- und Umbaumaßnahmen verbunden sind.

Als Kernort der Stadt Sehnde erfüllt der Ortsteil Sehnde wichtige Versorgungs- und Vernetzungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet mit seinen 15 Stadtteilen und insgesamt rd. 24.500 Einwohner*innen und stellt das Hauptgeschäftszentrum mit hervorgehobener Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion dar. Das Rathaus der Stadt Sehnde und der Lebensmittelmarkt an der Mittelstraße 30 – 34 sind wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt von Sehnde und dadurch ein wichtiger Garant für eine lebendige Innenstadt.

Der Bereich rund um die Mittelstraße wurde in den vergangenen Jahren mit vielen kleinen Maßnahmen der Stadt Sehnde zur Motivation des Einzelhandels und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität gestützt. Der Gebäudebestand blieb über die Jahre erhalten und wurde wenig bis gar nicht saniert. Aktuell sind gerade hier vielfältige städtebauliche Mängel offensichtlich. Angefangen bei leerstehenden Immobilien und ungenutzten innerörtlichen Flächen über Gestaltungsmängel und Bauschäden bis hin zur mangelnden Verkehrssicherheit.

Das seit 1976 als Rathaus genutzte Gebäude bedarf zwingend einer technischen und energetischen Sanierung sowie der Beseitigung verschiedener Mängel. Auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Rathaus Sehnde hat der Rat der Stadt Sehnde in seiner Sitzung am 28.10.2021 einen Neubau des Rathauses beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde ein Neubau des Lebensmittelmarktes an der Mittelstraße in Verbindung mit einem Flächentausch in Betracht gezogen. Denn der benachbarte Gebäudekomplex am Marktplatz und der Mittelstraße, indem sich auch der Lebensmittelmarkt befindet, ist ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand. Er weist Bauschäden und Gestaltungsmängel auf und ist mittlerweile im Bereich am Marktplatz durch Leerstand geprägt.

Zudem bedarf auch der Lebensmittelmarkt einer tiefgreifenden Modernisierung. Das vom Rat der Stadt Sehnde beschlossene Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 stellt fest, dass der an der Mittelstraße angesiedelte Lebensmittelvollsortimenter Edeka heutigen Kundenansprüchen nicht mehr gerecht wird. Aufgrund seiner Bedeutung als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich, empfiehlt das Einzelhandelskonzept den Lebensmittelmarkt modern und zukunftsfähig auszurichten. Der Markt ist am Standort zu halten, denn er stellt in Verbindung mit der öffentlichen Funktion des Rathauses einen leistungsstarken Magneten für die Mittelstraße dar. Die Planung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes erfordert einen Neubau.

Mit dem Innenstadtkonzept „Neue Mitte Sehnde“ hat der Rat der Stadt Sehnde am 23.03.2023 ein Konzept beschlossen, das als zentrales Steuerungsinstrument für die Gestaltung und Modernisierung der Sehnder Innenstadt dienen soll. Mit dem Konzept werden Handlungsansätze aufgezeigt, um den Ortskern zukunftsfähig aufzustellen und wettbewerbsfähig halten zu können. Die dort aufgezeigten baulichen Veränderungen im Umfeld des Rathauses sowie des Marktplatzes und der Mittelstraße erfordern eine Änderung des wirksamen Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“. Hierzu hat der Rat der Stadt

Sehnde am 24.09.2020 die Aufstellung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan „Südtorfeld West“ wurde eine Fläche ausgewiesen, die als Interimsstandort für den Lebensmittelmarkt während der Phase zwischen Abriss des sanierungsbedürftigen Bestandsmarktes und der Fertigstellung des Neubaus dient. Damit wird der Flächentausch von Rathaus und Lebensmittelmarkt ermöglicht, ohne die Existenz des Lebensmittelmarktes zu gefährden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Südtorfeld West“ kann der Verkauf so lange fortgeführt werden, bis der Neubau am Marktplatz bezugsfertig ist. Die zeitlich befristete Verkaufsfläche befindet sich nur knapp 500 m vom derzeitigen Lebensmittelstandort entfernt, so dass eine Kundenbindung möglich ist.

Ein Planerfordernis ergibt sich insbesondere aus der mit der Planung verbundenen Stärkung der Innenstadt. Insbesondere aus städtebaulicher Sicht ist es zwingend notwendig den Standort Ortszentrum mit seinen Funktionen aufgrund seiner wichtigen gesamtstädtischen Bedeutung zu erhalten und zu stärken und Sehnde als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort zukunftsfähig zu machen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ ist erforderlich, um die geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen umsetzen zu können und somit die Zentrumsfunktion im Änderungsbereich langfristig zu erhalten und möglichen Abwertungsprozessen (Trading-Down-Effekte) entgegenzuwirken.

1.2 Ziele und Zwecke

Der Änderungsbebauungsplan dient dem übergeordneten Ziel, zum Funktionserhalt und zur Belegung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sehnde beizutragen und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dem Erhalt und der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zu dienen. Die Planung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes erfordert einen Neubau, der voraussichtlich mit einem Flächentausch von Lebensmittelmarkt und Rathaus einhergeht.

Es wird das Ziel verfolgt, den zentralen Versorgungsbereich mit den geplanten Modernisierungsmaßnahmen zukunftsfähig zu entwickeln. Die damit verbundene Belegung und die positiven Effekte auf das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität sollen die Funktion der Mittelstraße als zentralen Versorgungsbereich stärken und sie mit ihrer Angebotsvielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben erhalten. Der Marktplatz soll in seiner Funktion als lebendige Mitte gestärkt werden.

Im Bereich des Karl-Backhaus-Ringes dient die Änderung des Bebauungsplans dem Ziel, in zentraler Lage Wohnmöglichkeiten zu schaffen und damit zur Belegung der Innenstadt beizutragen und der Verödung nach Geschäftsschluss („Geisterstadt“) entgegenzuwirken. Zudem ist mit der Umstrukturierung der Bauflächen nördlich des Karl-Backhaus-Ringes eine Betonung und städtebauliche Aufwertung dieses wichtigen Zugangsbereiches zum zentralen Bereich des Ortskernes möglich.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neustrukturierung sowie die bauliche

Verdichtung der Flächen zwischen der Nordstraße und dem Karl-Backhaus-Ring geschaffen werden und städtebaulich gelenkt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ berichtigt.

2. LAGE UND GEBIETSBESCHREIBUNG

2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ befindet sich im zentralen Bereich der Kernstadt Sehnde. Er grenzt im Westen an die Nordstraße. Die südliche Begrenzung erfolgt durch die Straße des Großen Freien. Im Osten bildet die Mittelstraße und die Ostgrenze des Karl-Backhaus-Ringes und im Norden der nördliche Abschnitt des Karl-Backhaus-Ringes die Begrenzung des Plangebietes.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 3,5 ha. Er liegt in der Gemarkung Sehnde, Flur 13.

Das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans setzt die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 fest.

2.2 Eigentumsstruktur

Die Flächen des Rathauses und der Stadtwerke, die Gemeindestraßen und die schmale Grünfläche nördlich der Stellplätze des Karl-Backhaus-Ringes befinden sich im Eigentum der Stadt Sehnde. Die übrigen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Verkehrssituation und Infrastruktur

Die Stadt Sehnde liegt im Südosten der Region Hannover ca. 20 km von der Landeshauptstadt Hannover entfernt. Sie liegt in verkehrlich günstiger Lage an der B 65 sowie in räumlicher Nähe zur A 2 und der A 7 und ist mit der Bundesstraße B 65 (Hannover-Sehnde-Peine), der Bundesstraße B 443 (Burgdorf-Lehrte-Laatzten), sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Durch den Ortsteil Sehnde führen die B 65 (Peiner Straße), die L 410 (Nordstraße) und die B 443 (Lehrter Straße). Diese Verkehrswege befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nordstraße grenzt im Westen an den Änderungsbereich des Bebauungsplans.

Durch den Änderungsbereich führen die Straßen „Karl-Backhaus-Ring“, der an die Nordstraße angebunden ist sowie die Mittelstraße, die als Einbahnstraße von der Peiner Straße (B 65)

abzweigt. Sie ist als verkehrsberuhigt als Tempo-10-Straße straßenrechtlich ausgewiesen und entsprechend baulich gestaltet. Richtung Süden führt die Mittelstraße außerhalb des Änderungsbereiches in den historischen Ortskern, der durch die Kreuzkirche, dem sie umgebenden Kirchhof, den beiden Schulhäusern und dem Küsterhaus geprägt ist. Ebenfalls an die Nordstraße angebunden ist die Straße des Großen Freien, die den Änderungsbereich im Süden begrenzt.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2023 

Kfz-Stellplätze

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen für den ruhenden Verkehr eine große öffentliche Stellplatzfläche für das Rathaus und die Stadtwerke an der Nordstraße sowie eine Tiefgarage mit rd. 100 Stellplätzen (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 26.01.2024, S. 15) für die Kunden des Lebensmittelmarktes an der Mittelstraße 30 – 34 zur Verfügung. Die Tiefgarage hat ihre Zufahrt von der Straße des Großen Freien und ihre Ausfahrt im Westen Richtung Nordstraße. Weitere Stellplätze befinden sich entlang des Karl-Backhaus-Ringes und der Straße des Großen Freien. In der Mittelstraße sind einige wenige Kurzzeitstellplätze vorhanden. Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich weitere Kfz-Stellplätze entlang der Breiten Straße und in geringem Umfang an der Nordstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die zum Änderungsbereich nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestellen) befinden sich in der Peiner Straße und der Breiten Straße. Von der Mittelstraße gibt es über die Straße „Hinter der Post“ eine direkte fußläufige Verbindung zur Breiten Straße. Ebenfalls in geringer fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Sehnde. Hier verkehren Züge in Richtung Hannover und Hildesheim.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet verfügt über eine gute Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr. Über ausgewiesene Radwege an der Peiner Straße und der Nordstraße ist der Karl-Backhaus-Ring und die Mittelstraße für Radfahrende erreichbar. Die Mittelstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und gestaltet. Radfahrende und zu Fuß gehende haben hier Priorität. Autofahrer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren. Die Mittelstraße öffnet sich zum Marktplatz, der straßenrechtlich als Fußgängerzone gewidmet ist. Radfahren ist hier untergeordnet zugelassen.

Der Änderungsbereich ist über die Fußwege der angrenzenden Peiner Straße, Nordstraße und Straße des Großen Freien gut zu erreichen. Das innerstädtische Radwegenetz besteht aus den Radwegen in beide Richtungen der Peiner Straße und der Nordstraße. Unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzend innerhalb der Straße des Großen Freien verläuft der Themenradweg „Sehnde am Mittellandkanal“ und führt von hier weiter Richtung Süden und Osten.

Grundversorgungseinrichtungen

Die Kernstadt Sehnde verfügt über eine gute Infrastrukturausstattung mit Kindertagesstätten, Grundschulen, einer weiterführenden Schule (Kooperative Gesamtschule Sehnde) und Pflegeheimen. Ebenso vorhanden sind Geschäfte für die Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Apotheken, Ärzte, Banken und Gastronomie sind ebenfalls ansässig.

Die Mittelstraße verfügt über eine breit gefächerte Angebotsvielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit teilweise spezialisierten Fachgeschäften sowie gastronomische Einrichtungen.

Mit dem Rathaus befindet sich im Änderungsbereich ein zentrales Dienstleistungsangebot für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt.

2.4 Städtebauliche Bestandssituation

Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Städtebaulich prägend sind der westliche Gebäudekomplex mit Rathaus, Stadtwerken und Polizei sowie der südlich an den Marktplatz und westlich an die Mittelstraße angrenzende Gebäudekomplex mit dem Lebensmittelmarkt. Während die Gebäude nördlich des Marktplatzes belebt sind, stehen die Geschäfts- und Gastronomieräume des südlich an den Marktplatz angrenzenden Gebäudekomplexes leer und beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität auf dem Platz. Der nördliche Marktplatz wird insbesondere durch ein Eiscafé mit Außenbestuhlung belebt.

An der Ecke Nordstraße/Karl-Backhaus-Ring befindet sich gegenüberliegend der Stadtwerke eine Hofstelle mit großen, teilweise unversiegelten und begrünten Freiflächen. Aufgrund hoher Eingrünungen ist die Bebauung vom Karl-Backhaus-Ring aus nicht erlebbar.

Außerhalb der privaten Frei- und Grünflächen auf dem Grundstück der Hofstelle, befinden sich nur einige wenige öffentliche Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches. Vor dem Haupteingang des Rathauses befindet sich eine repräsentative Freifläche mit Einzelbäumen und Scherrasen. Zwischen den Stellplätzen am Karl-Backhaus-Ring und der Hofstelle befindet sich eine schmale ruderalisierte Grünfläche ohne Aufenthaltsqualität. Südlich des Rathauses befindet sich ein öffentlich nutzbarer Bouleplatz, der von Gehölzbeständen gerahmt wird. Er ist in einem sehr guten Zustand und wird rege genutzt. Die Boulefläche ist von Bänken umgeben.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich eine größere Anzahl Einzelbäume. Sie befinden sich überwiegend südwestlich vom Rathaus im Bereich der Stellplätze und des Bouleplatzes. Sieben Platanen größeren Ausmaßes stehen auf dem Marktplatz. Innerhalb des Karl-Backhaus-Ringes und der Mittelstraße befinden sich ebenfalls einzelne Baumstandorte zumeist kleinerer Exemplare. Der überwiegende Teil der Bäume im Änderungsbereich verfügt über Stammdurchmesser (STU) von mehr als 20 cm. Die größten Exemplare haben einen STU von bis zu 67 cm. Sie befinden sich im Bereich des Rathausparkplatzes an der Nordstraße.



Abb. 2: Die Mittelstraße. Blick von der Straße des Großen Freien Richtung Norden. Links im Bild der Lebensmittelmarkt. (pz 2021)



Abb. 3: Blick auf den nördlichen Marktplatz (p.z 2021)



Abb. 4: Der Bouleplatz (p.z 2022)



Abb. 5: Blick auf das Rathaus der Stadt Sehnde (p.z 2021)

Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben und verfügt über keine besonderen topographischen Merkmale.

2.5 Boden und Baugrundverhältnisse

Vorherrschende Bodenklasse für Erdarbeiten nach DIN 18300 ist gemäß NIBIS®Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, 01/2022) die Bodenklasse 5 für schwer lösbare Bodenarten. Die Ingenieurgeologischen Karten 1 : 50.000 (IGK50) zeigen mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies für das Plangebiet auf¹.

Da im Plangebiet bereits eine bauliche Entwicklung stattgefunden hat, wird hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit auch für die Flächen, die noch nicht bebaut sind, von einer Eignung für die bauliche Nutzung ausgegangen. Dies ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 im Einzelfall.

2.6 Salzstock Lehrte-Sehnde

Unter dem nordwestlichen Plangebiet verläuft der Salzstock Lehrte-Sehnde. Ein Abbau von Kalisalz findet hier nicht mehr statt. Der Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

2.7 Kampfmittel und Altlasten

Kampfmittel

Für die Flächen des Plangebietes wurden die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet.

Die Ergebniskarte vom 09.02.2022 zeigt keinen Handlungsbedarf für das Plangebiet.

Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG). Eine aktuelle Auskunft aus dem ReGeo – dem Geoinformationssystem der Region Hannover - verzeichnet Altlastenverdachtsflächen im südöstlichen Änderungsbereich. Im Baugenehmigungsverfahren sollte daher grundsätzlich die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt werden.

¹ NIBIS®Kartenserver (Zugriff: 07.01.2022)

2.8 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen „Nordstraße“, „Karl-Backhaus-Ring“ und „Straße des Großen Freien“ sowie der in mehr als 100 m westlich entfernten DB-Schienenstrecke Nr. 1770 ein.

Zudem sind mit dem Parkplatzverkehr für den Lebensmittelmarkt, dem Rathaus und anderen geplanten Nutzungen sowie der Anlieferzone des Lebensmittelmarktes weitere Geräuschimmissionen verbunden (Gewerbe-/Anlagenlärm).

Zur Berechnung der Verkehrsbelastung wurde eine Verkehrsuntersuchung (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 26.01.2024) erstellt. Auf der Grundlage der Verkehrsdaten und dem nutzungsbedingten Anlagenlärm wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“ (DEKRA Automobil GmbH, 11.06.2024) erstellt.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Rechtsgrundlagen

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ 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 1 und 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
- **Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. vom 9. Februar 2024 Nr. 9 S.2)

3.2 Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Als Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt der Änderungsplan das Ziel der Stärkung des Ortszentrums.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die in § 13a BauGB definierten Anforderungen wie folgt erfüllt sind:

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 35.400 m². Davon werden rd. 24.890 m² als Bauflächen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 für das „MK 1“ und 1,0 für das „MK 2“ sowie von 0,6 für die Mischgebiete lässt der Bebauungsplan eine Grundfläche von maximal ca. 19.477 m² (siehe auch Punkt 7 Städtebauliche Werte) zu. Die Grundfläche liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Weiterhin bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen erfüllt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dem entsprechend wird von einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung

des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, von der nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden könnte, wurde vom 08.11. – 24.11.2021 durchgeführt.

3.3 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.

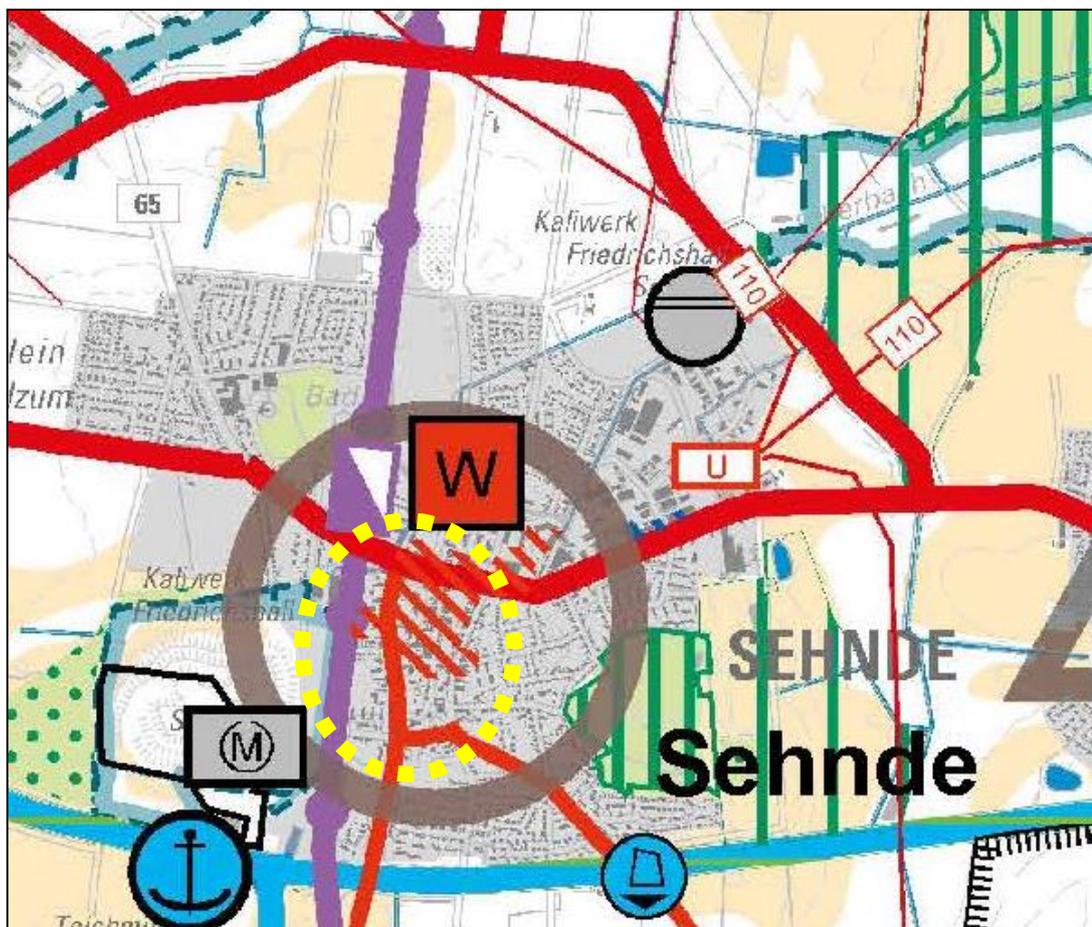


Abb. 6: Ausschnitt aus dem RROP 2016 mit Kennzeichnung der Lage (gelb/gestrichelt) des Änderungsgebietes

Im RROP 2016 ist Sehnde als „Grundzentrum“ mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. Der Plangebiet ist Teil des im RROP 2016

festgelegten Versorgungskernes von Sehnde. „Versorgungskerne“ stellen die zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden dar.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 ist der Änderungsbereich als „vorhandener / bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“ dargestellt.

Die nördlich vom Änderungsbereich verlaufende Bundesstraße (B 65) ist als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ im RROP festgelegt. Die westlich vom Plangebiet verlaufende L 410 sowie die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße des Großen Freien sind im RROP als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ festgelegt.

Außerhalb des Plangebietes ist die Eisenbahnstrecke als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke festgelegt.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Neu II“ sollen Teilbereiche des Ortskernes durch Neustrukturierung und Modernisierung zukunftsfähig gestaltet werden, um den Ortskern in seiner Funktion zu erhalten.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Neu II“ entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

3.4 Flächennutzungsplan

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde stellt für die Bauflächen im Plangebiet im Südwesten im Bereich des Lebensmittelmarktes, der Mittelstraße und des Marktplatzes sowie im Nordosten im Bereich der Hofstelle „Gemischte Bauflächen“ (M) dar. Der Backhausring und die nördlich bzw. östlich und westlich angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt. Das Rathaus sowie die dazugehörigen Stellplatz- und Rathausvorplatzbereiche sind als „Flächen für den Gemeinbedarf: Öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Südlich der Gemeinbedarfsflächen stellt der Flächennutzungsplan „Spielplatz“ dar.

Der Bereich unterhalb des Salzstockes ist als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gg. Naturgewalten erforderlich sind“ dargestellt.

Mit den Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 „Ortskern Neu II“ wird den folgenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Sehnde nicht entsprochen:

- Flächen für den Gemeinbedarf: Öffentliche Verwaltungen,
- Wohnbauflächen,
- Spielplatz im Bereich der Gemeinbedarfsflächen.

Soweit sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ergeben, ist i.d.R. eine Änderung

erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

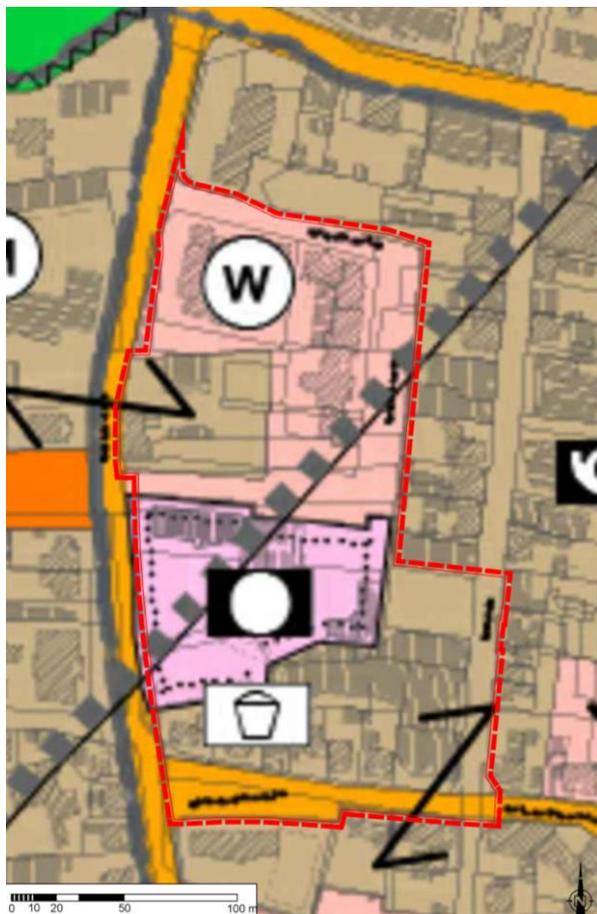


Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde mit markiertem Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Flächen für den Gemeinbedarf: Öffentliche Verwaltungen“, „Wohnbauflächen“ und „Spielplatz“ sollen als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

Belange, die die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Sehnde durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Eine zeichnerische Darstellung der beabsichtigten Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der 24. Berichtigung ist dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

3.5 Bestehendes Baurecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“ (s. Abb. 8) ist am 30.10.2003 rechtsverbindlich geworden. Er setzt für den Änderungsbereich im Bereich der Hofstelle im Norden (Nordstraße 15) sowie nördlich und südlich des Marktplatzes „Kerngebiete“ (MK) fest. Der Bereich des Rathauses mit seinen Außenflächen einschließlich der Stellplatzanlagen sind als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Nutzungszweck „Öffentliche Verwaltungen“ festgesetzt. Die südlich und westlich an den Backhausring angrenzenden Flächen sind als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen innerhalb des Bereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Neu II“ sind:

- Backhausring: Straßenverkehrsfläche
- Mittelstraße und Marktplatz: Fußgängerbereiche
- Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf ca. 880 m² südlich des Rathauses (wird als Bouleplatz genutzt)
- Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“ zwischen Hofstelle (Nordstraße 15) und Karl-Backhaus-Ring auf rd. 670 m² Spielplatz (ungenutzt, nicht errichtet)

Die an den Änderungsbebauungsplan angrenzenden Flächen sind entlang der Mittelstraße, wo sich überwiegend Einzelhandel mit Fachgeschäften und Versorgungseinrichtungen befinden, als Kerngebiete festgesetzt. Flächen entlang des westlichen Abschnittes der Straße des Großen Freien und entlang des nördlichen Abschnitts der „Breiten Straße“ sind aufgrund ihrer gemischten Nutzung aus kleinteiligem, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen als „Mischgebiete“ ausgewiesen.

Im gesamten Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans sind Vergnügungsstätten – ausgenommen der Grundstücke an der Peiner Straße – ausgeschlossen. Tankstellen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Darüber hinaus setzt der Ursprungsbebauungsplan Bepflanzungsmaßnahmen für Baugrundstücke und Stellplatzflächen sowie für Garagendächer und Carports fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 wurde am 08.04.2004 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend an die Straße „Hinter der Post“ und liegt außerhalb der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans angrenzend an die Straße „Hinter der Post“. Im Rahmen der Änderung wurde ein kleiner Bereich der Straßenverkehrsfläche als Kerngebiet festgesetzt.

Die 2. Änderung ist am 26.04.2012 in Kraft getreten. Mit der 2. Änderung ist die im Ursprungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ am Nordwestrand der Mittelstraße in Kerngebiet geändert worden. Außerdem wurde die Wegeparzelle südlich des Marktplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Flächen befinden sich ebenfalls außerhalb der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans.

Für die 3. Änderung wurde das Änderungsverfahren eingeleitet, jedoch ruht dieses Verfahren. Dabei geht es um eine Umorganisation auf dem Grundstück Nordstraße 15 gegenüber dem Rathaus.

Mit der 4. Änderung wurde der mit dem Ursprungsbebauungsplan zunächst nur auf den Bereich um den Marktplatz festgesetzte Ausschluss von Vergnügungsstätten auf die Kerngebiete entlang der Mittelstraße ausgeweitet. Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist seit dem 10.10.2019 rechtskräftig.

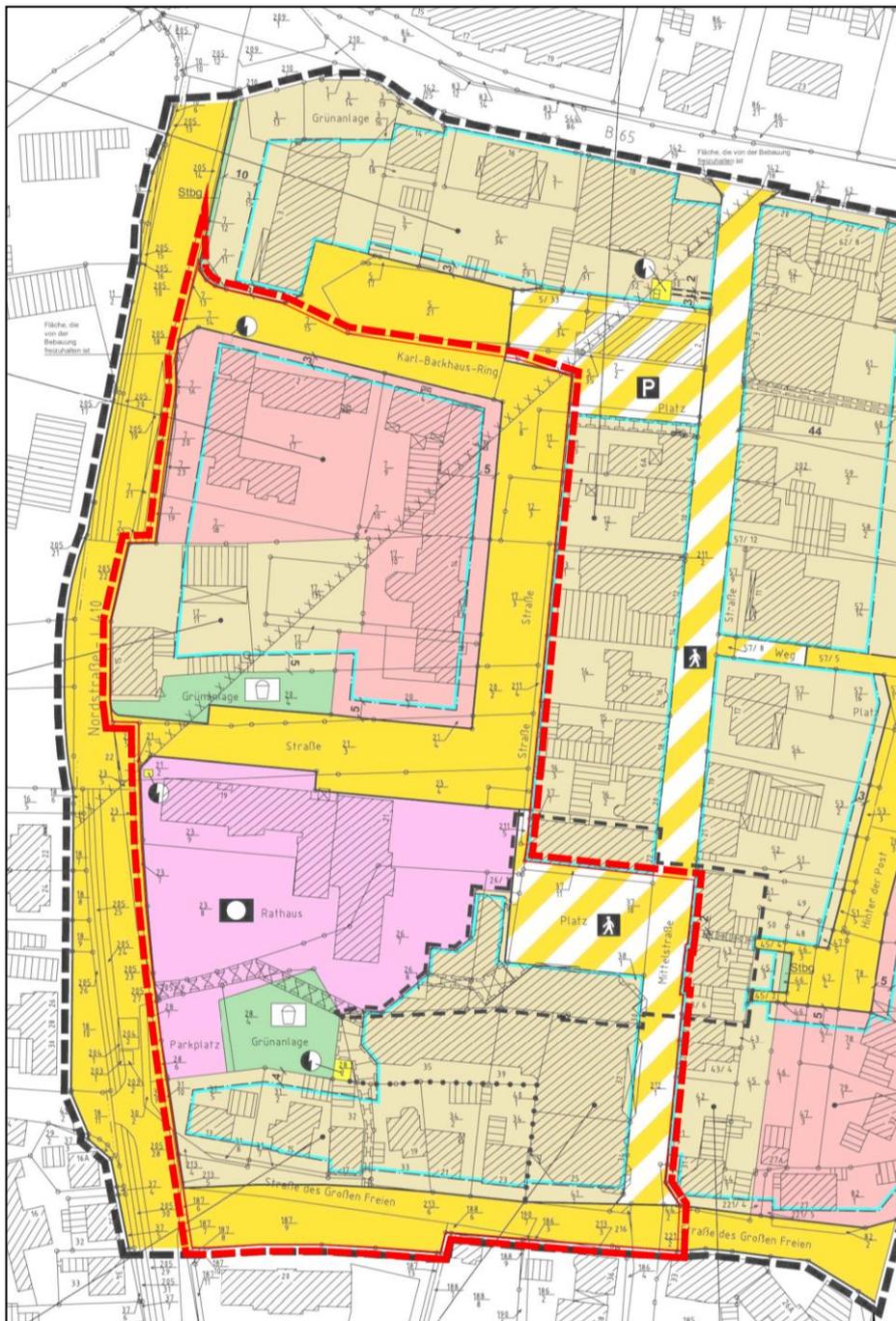


Abb. 8: Ausschnitt aus der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu II“ mit rot markiertem Geltungsbereich der 5. Änderung

3.6 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan (LP Entwurf 2021) der Stadt Sehnde stellt das Plangebiet als vorhandenes Siedlungsgebiet ohne besondere naturschutzfachlich erforderliche Maßnahmen dar.

3.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht oder Wasserrecht.

3.8 Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / NUVPG

Generell ist bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu überprüfen, ob durch diesen die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 oder nach entsprechendem Landesrecht (NUVPG Anlage 1) UVP-pflichtig ist.

Im vorliegenden Fall sind untenstehende Vorhaben maßgeblich zu überprüfen. Das Erreichen der Prüfwerte würde zu einer „Pflicht zur Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ führen.

UVPG, Anlage 1 Nr.	Vorhaben	Größenwert gem. Festsetzung im Bebauungsplan	Pflicht zur UVP-Vorprüfung
18.4.2 (i.V.m. 18.8)	Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von 0,5 ha bis weniger als 1 ha	2.580 m ²	nein
18.6.2 (i.V.m. 18.8)	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m ² bis weniger als 5.000 m ²	11.340 m ²	ja
18.7.2 (i.V.m. 18.8)	Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 m ² - weniger als 100.000 m ²	19.477 m ²	nein

Durch die Aufstellung des vorliegenden Änderungsbebauungsplans wird der Bau eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² ermöglicht. Dies würde zunächst eine Pflicht zur UVP-Vorprüfung begründen.

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens wird allerdings gemäß § 9 Abs. 5 UVPG der Bestand ausgenommen, der bereits in einer Zeit erreicht wurde, als für den betroffenen Vorhabentypus noch keine UVP-Pflicht gemäß UVP-Richtlinie oder UVP-Änderungsrichtlinie bestand².

Die Baugenehmigung für den Lebensmittelmarkt wurde 1980 erteilt und liegt damit vor dem maßgeblichen Stichtag der UVP-Richtlinie. Zur Ermittlung der UVP-Pflicht ist damit nur der Änderungsbetrag des entsprechenden Größenwertes zu ermitteln.

Bisher war für den Gebäudekomplex, in dem sich der Einzelhandelsmarkt befindet, eine Grundfläche von 4.010 m² und eine Geschossfläche von 12.030 m² zulässig.

Der geänderte Bebauungsplan setzt für das neue Baufeld, in dem ein Einzelhandelsmarkt angesiedelt werden könnte, eine Grundfläche von 3.780 m² und eine Geschossfläche von 11.340 m² fest.

Damit ergibt sich mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan eine geringfügig geringere zulässige Geschossfläche. Eine UVP-Vorprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.9 Sonstige Plangrundlagen

3.9.1 Standortuntersuchung Sehnder Rathaus

Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Stadt Sehnde wurden im Jahr 2021 Lösungen für die erforderliche Sanierung und Modernisierung des seit 1976 als Rathaus genutzten Gebäudes gesucht. Dabei wurden die folgenden Möglichkeiten näher untersucht:

- die Kernsanierung des Bestandsgebäudes und eine Ergänzung durch einen Anbau,
- der Neubau eines Rathausgebäudes am jetzigen Standort sowie
- der Neubau des Rathauses in Verbindung mit einem Flächentausch mit dem Standort des Einzelhandelsmarktes an der Mittelstraße.

Die letzte Variante bietet die Möglichkeit, gleichzeitig die im Bereich des Lebensmittelmarktes notwendige Umstrukturierungen vorzunehmen.

Bei der Entscheidung für eine Variante wurden neben den finanziellen Aspekten auch die städtebauliche Qualität und Nachhaltigkeitsbelange gleichrangig mit einbezogen.

Das Fazit der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung lautet, dass der Flächentausch mit dem Einzelhandelsstandort die vorteilhafteste Variante darstellt. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

² Nicht angerechnet werden damit bestehende Vorhaben, die einer durch Richtlinie 85/337/EWG (UVP-Richtlinie) erfassten Vorhabenkategorie angehören, wenn sie vor dem 3. Juli 1988 (Ende der Umsetzungsfrist) zugelassen oder errichtet wurden. Fällt das bestehende Vorhaben in eine Kategorie, für die erst durch die Änderungsrichtlinie 97/11/EG eine UVP-Pflicht begründet wurde, so ist der Stichtag der 14. März 1999.

3.9.2 Innenstadtkonzept „Neue Mitte Sehnde“

Die Stadt Sehnde hat für den zentralen Innenstadtbereich das Innenstadtkonzept „Neue Mitte Sehnde“ als integriertes Gesamtkonzept erstellt. Der Rat der Stadt Sehnde hat das Innenstadtkonzept "Neue Mitte Sehnde" in seiner Sitzung am 23.03.2023 beschlossen.

Das Innenstadtkonzept stellt das zentrale Steuerungsinstrument zur Gestaltung der Zukunft Sehndes dar. Die städtebaulichen Inhalte dienen als Grundlage für die Bauleitplanung (siehe auch 4.1 Planungskonzept).



Abb. 9: Projektgebiet „Neue Mitte Sehnde“ mit (grün) markiertem Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Neu II“ (Quelle: Darstellung der Stadt Sehnde)

Das Projektgebiet besteht aus dem Zentralen Versorgungskern gemäß Einzelhandelskonzept sowie dem Bahnhofsumfeld (siehe Abb. 9). Dieser Bereich bildet das kulturelle, wirtschaftliche

und politische Zentrum von Sehnde und hat dadurch eine herausragende Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet.

Ziel des Projektes „Neue Mitte Sehnde“ ist der Erhalt und die Stärkung dieses Gebietes, um Sehnde als Wohn- und Wirtschaftsstandort attraktiv und zukunftsfähig zu machen. Dabei steht im Vordergrund, die Steigerung der Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich in Verbindung mit der Modernisierung der Infrastruktur als Reaktion auf die Herausforderungen einer veränderten Innenstadtnutzung zu erreichen. Hierfür werden städtebaulicher Aspekte wie auch Handlungsansätzen für den Handel, das Stadtmarketing, die Identität und die Regionalität betrachtet. Die notwendigen Modernisierungen sollen Schritt für Schritt und kontinuierlich erfolgen. Dabei werden für die in diesem Bereich zunehmend sichtbaren städtebaulichen Mängel, die vom Leerstand von Ladengeschäften, Bauschäden, Gestaltungsmängeln bis hin zur Verkehrssicherheit reichen, Lösungen gesucht.

Der vorliegende Änderungsbebauungsplan „Ortskern Neu II“ befindet sich innerhalb des Projektgebietes „Neue Mitte Sehnde“. Hier befindet sich der Lebensmittelmarkt Edeka, der ein wesentlicher Frequenzbringer im Bereich der Mittelstraße und des Marktplatzes ist sowie das Rathaus der Stadt Sehnde.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht notwendige Umstrukturierungsmaßnahmen für die Umsetzung wesentlicher Schritte des Projektes „Neue Mitte Sehnde“: die Modernisierung und der Neubau des Sehnder Rathauses sowie des Gebäudekomplexes am Marktplatz mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt.

3.9.3 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.

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 Plangebiet ist Teil dieses im Einzelhandelskonzept definierten „Zentralen Versorgungsbereiches“ der Stadt Sehnde.

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.

Das Einzelhandelskonzept formuliert das übergeordnete Ziel, einen attraktiven und langfristig wettbewerbsfähigen Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum zu entwickeln.

In Bezug auf den im Änderungsbereich ansässigen Lebensmittelmarkt (Edeka) führt das Einzelhandelskonzept unter den Ansiedlungsstrategien für den Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum aus: „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.“

Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Neu II“ wird im Sinne des Einzelhandelskonzeptes die Marktanpassung des vorhandenen Edeka-Marktes verfolgt. Die Ziele dieses Änderungsbebauungsplans stehen in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sehnde, das das Ziel formuliert, einen attraktiven und langfristig wettbewerbsfähigen Zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum zu entwickeln.

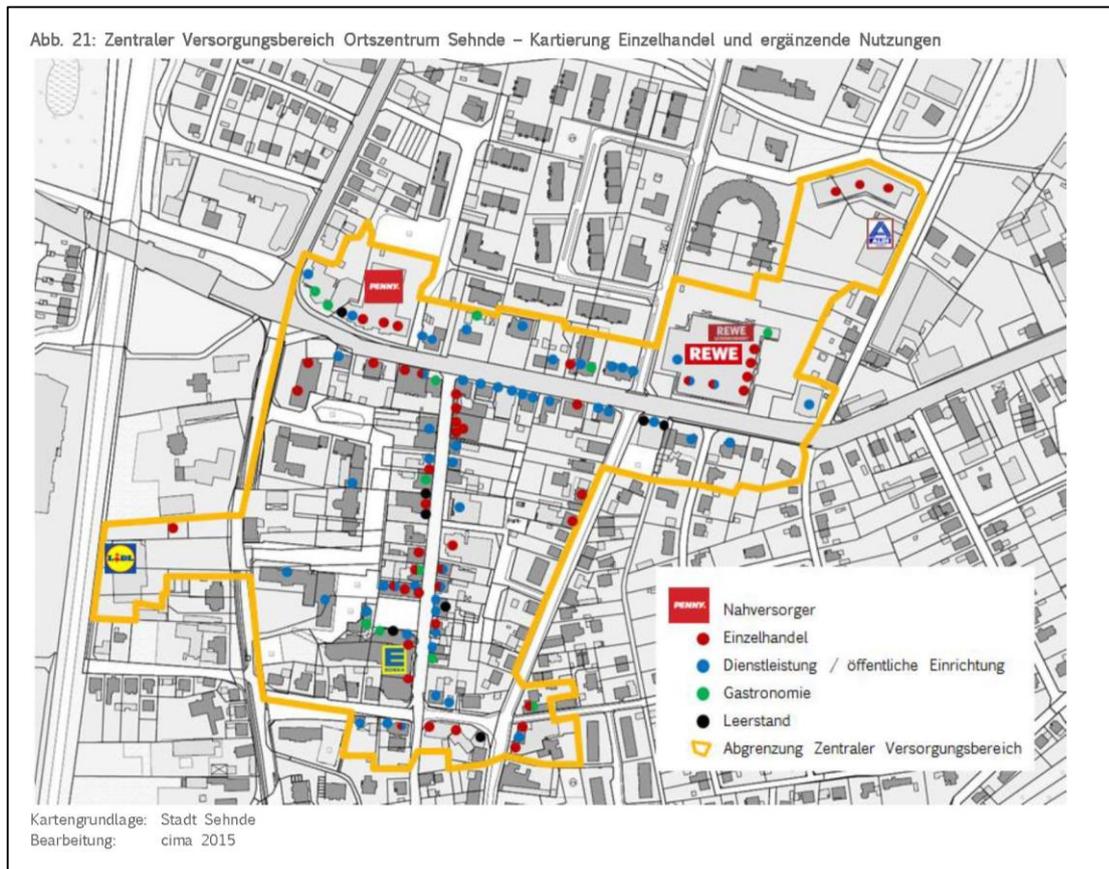


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Sehnde mit Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches (cima, Juni 2015)

3.9.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Für das Plangebiet wurden faunistische Fachbeiträge erarbeitet (Planungsbüro Ökologie, Lehrte) sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (planerzirkel, Hildesheim).

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind unter Punkt 9.1 dieser Begründung ausführlich dargestellt und berücksichtigt.

3.9.5 Verkehrsuntersuchung

Zur Beurteilung der Verkehrsentwicklung durch wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (PGT, 26.01.2024).

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die in mehr als 70 m Entfernung nördlich des Plangebietes verlaufende B 65 (Peiner Straße) mit rund 13.000 Kfz/24 h und die Nordstraße mit rund 11.000 Kfz/24h die Straßen mit dem höchsten Verkehrsaufkommen sind. Die Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zeigt eine geringe Zunahme des Verkehrs mit weniger als 250 Kfz/24h infolge der geplanten Vorhaben.

4. PLANUNGSKONZEPT UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

4.1 Planungskonzept

Der Änderungsbereich befindet sich im identitätsstiftenden Ortskern der Stadt Sehnde. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 werden Umstrukturierungsmaßnahmen ermöglicht, die im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung des Ortskernes der Stadt Sehnde zu einer Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches um die Mittelstraße und den Marktplatz beitragen sollen.

Als Planungsgrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 dient das städtebauliche Konzept des vom Rat der Stadt Sehnde beschlossenen Innenstadtkonzepts „Neue Mitte Sehnde“. Dies beinhaltet den vom Rat der Stadt Sehnde beschlossenen Neubau des Rathauses der Stadt in Verbindung mit einem Flächentausch mit dem Einzelhandelsstandort.

Bei der Planung werden die folgenden konkreten Ziele verfolgt:

- Bestandssicherung Einzelhandel
- Konzentrierung zentrenprägender Funktionen
- Mischnutzung Verwaltung-Handel-Dienstleistung-Wohnen
- Rathaus: zukunftsorientierter Bürgerservice und Raumbedarf sicherstellen

Durch die Umstrukturierungsmaßnahmen soll das Plangebiet zu einem gemischt genutzten Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden, in dessen Zentrum sich ein attraktiver Marktplatz befindet. Dieser wird mit dem Rathaus und dem Einzelhandelsstandort durch die baukörperlich größten Gebäude im Zentrum gerahmt und erhält dadurch eine zentrale Bedeutung. So kann hier eine lebendige Mitte geschaffen werden, in der vielfältige Nutzungen für alle Altersgruppen möglich sind.

Durch einen modern aufgestellten Lebensmittelmarkt in Verbindung mit der öffentlichen Funktion eines Rathauses sowie weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in Kombination mit zentrumsnahem Wohnen soll ein leistungsstarker Magnet geschaffen werden, der positiv auf die Mittelstraße ausstrahlt und deren Funktionserhalt begünstigt.

Neben der Nutzung der Gebäude für die Verwaltung und den Lebensmittelmarkt sind weitere Nutzungen wie z. B. ein kleines Pflegeheim oder ein medizinisches Versorgungszentrum und Wohnnutzung innerhalb des Gebäudekomplexes denkbar. Das Gebäude der Stadtwerke Sehnde und der Polizeistation, das sich zurzeit noch westlich an das Rathaus angrenzend befindet, verbleibt an seinem heutigen Standort.

Die bestehende bauliche Verdichtung ist der zentralen Innenstadtlage angemessen und soll erhalten bleiben, bzw. im Bereich um den Karl-Backhaus-Ring erhöht werden. Die Flächen gegenüberliegend von den Stadtwerken und dem derzeitigen Rathaus sollen einer baulichen Verdichtung zugeführt werden. In diesem Bereich kommt der Straße des Karl-Backhaus-Ringes die Aufgabe zu, eine markante Eingangssituation zum Ortskern zu schaffen. Im Bereich der Nordstraße Nr. 15 wird – wie auch bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan – weiterhin die Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes angestrebt.

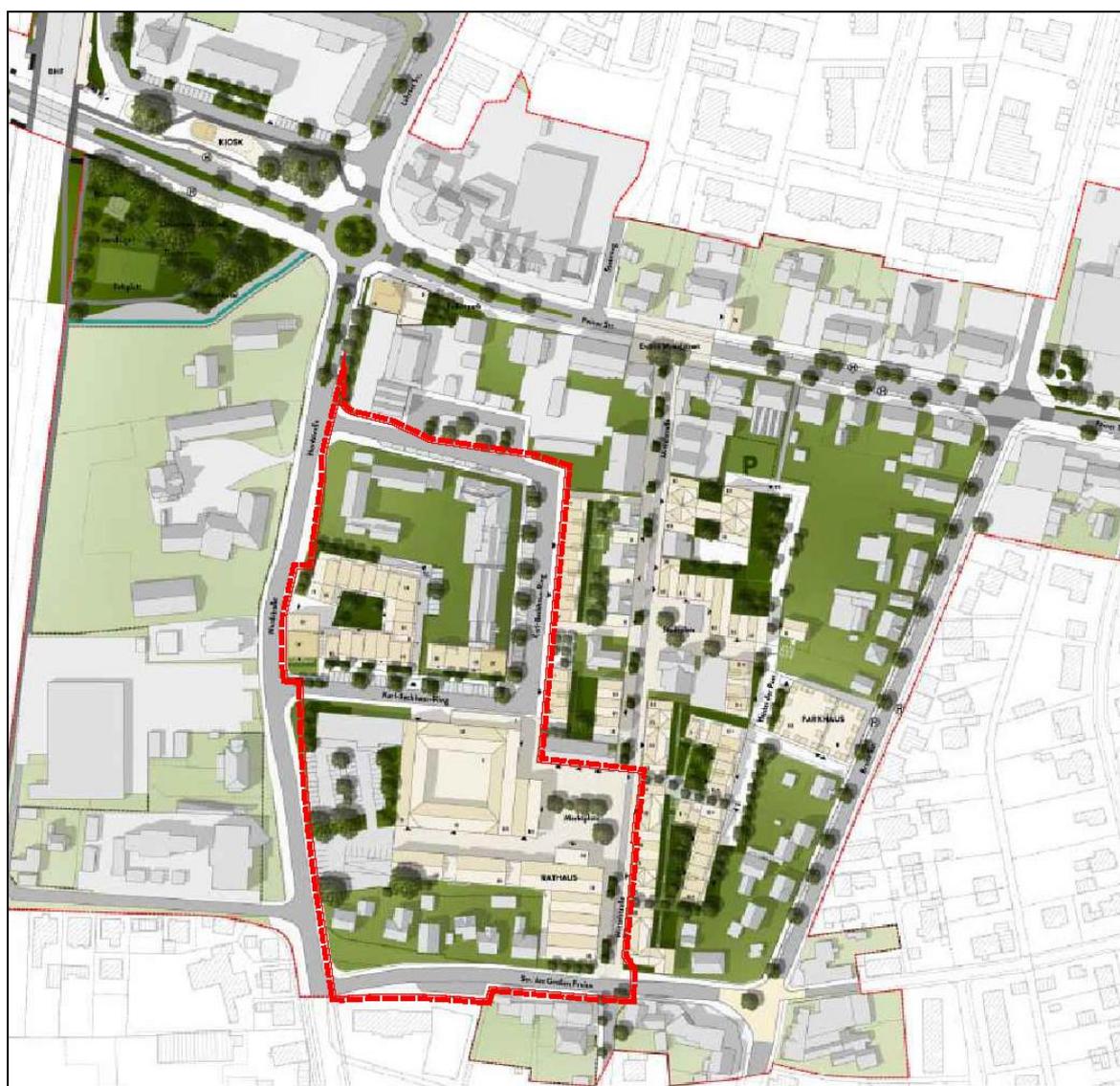


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Innenstadtkonzept „Neue Mitte Sehnde“, Lageplan mit markiertem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 (planerzirkel, Michelmann, Zacharias Verkehrsplanungen, 01/2023)

Verkehrskonzept, Erschließung, ruhender Verkehr

Der Änderungsbereich wird über den Karl-Backhaus-Ring erschlossen. Die Mittelstraße sowie der Marktplatz sind als Fußgängerzone ausgewiesen womit die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans übernommen werden. Die rückwärtige Erschließung der Mittelstraße erfolgt im Wesentlichen durch den Karl-Backhaus-Ring und die Straße „Hinter der Post“, die östlich vom Änderungsbereich liegt.

Der Anlieferverkehr für den geplanten Lebensmittelmarkt erfolgt über den Karl-Backhaus-Ring.

Für den ruhenden Verkehr ist – wie auch gegenwärtig vorhanden – eine größere Stellplatzfläche an der Nordstraße vorgesehen. Über diese Fläche erfolgt die Zu- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage.

Von diesem Stellplatz aus ist der Marktplatz über eine Kfz-freie Verbindung, die zwischen den geplanten Gebäudekomplexen von Rathaus und Lebensmittelmarkt entlangführt, zu erreichen. Geplant ist zudem eine Verlängerung der Fußwegverbindung mit Anschluss an die Nordstraße. Die Verbesserung der Querungssituation in der Nordstraße liegt außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens, wird jedoch in der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 332, 5. Änderung (PGT, 26.01.2024) empfohlen.

Konzept zur Verbesserung der Erschließung für den Rad- und Fußverkehr

Das Büro PGT (26.01.2024) befasst sich mit der Verbesserung der Erschließung für den Radverkehr im Änderungsbereich. In Bezug auf die Einrichtung einer Fußgängerzone auf der gesamten Länge der Mittelstraße wird vorgeschlagen, für Radverkehr eine Befahrung mit besonderer Rücksicht zu ermöglichen.

Da die Kfz-Erschließung für die Innenstadt mit Rathaus und Lebensmittelmarkt vorrangig auf den Karl-Backhaus-Ring und die Nordstraße verlagert wird, schlägt PGT vor, dass die Breite Straße, die östlich parallel zur Mittelstraße verläuft, die Erschließung des Radverkehrs übernehmen soll und in eine Fahrradstraße umgewandelt werden soll. Details zu dafür erforderlichen Maßnahmen sind der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen. Die Breite Straße liegt außerhalb des Änderungsbereiches.

Freiraum- und Grünordnerisches Konzept

Der Stellplatz an der Nordstraße ist über eine Fußgängerzone mit dem Marktplatz verbunden. Der Marktplatz und die Mittelstraße sind als Fußgängerzone gestaltet. Dies steigert die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des zentralen Ortskernes für Besucher und Nutzer und sorgt für eine Belebung des Ortskernes.

Der Marktplatz bietet einen vom motorisierten Verkehr geschützten Aufenthaltsbereich in lebendiger Atmosphäre. Durch die bereits vorhandene gastronomische Nutzung am Nordrand des Platzes erfolgt durch die o. g. Umstrukturierung der an den Marktplatz angrenzenden Gebäude eine weitere Belebung des Platzes.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich mehrere Baumstandorte, die aufgrund der geplanten Bebauung nicht alle erhalten bleiben können. Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt einzelner ortsbildprägender Bäume im Bereich des Marktplatzes vor.

4.2 Planungsalternativen

Verkehrsuntersuchung

Das Büro PGT hat eine Verkehrsuntersuchung erstellt, in der unterschiedliche Varianten zur An- / Abfahrt für Lkw zur Anlieferzone des Lebensmittelmarktes am Karl-Backhaus-Ring sowie Anordnung der geplanten Tiefgaragenzu- und -abfahrt untersucht wurden (PGT, 26.01.2024).

Es wurden vier Varianten untersucht. Jede Variante berücksichtigt die Ausweisung der Mittelstraße als Fußgängerzone sowie die Einrichtung einer Querungshilfe auf der Nordstraße.

In Variante 1 liegt die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage direkt an der Nordstraße, während in Variante 2 die Rampe zu den äußeren Parkplätzen zeigt. In Variante 3 wird die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf den Karl-Backhaus-Ring verlegt. Variante 4 sieht die Erschließung der Tiefgarage von der Straße des Großen Freien aus vor, wo bereits im Bestand die Zufahrt zur Tiefgarage vorhanden ist.

Variante 1

- Eine Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist unmittelbar an der Nordstraße vorgesehen.
- Für zu Fuß Gehende und Radfahrende würde neben den Zugangsmöglichkeiten vom Karl-Backhaus-Ring und der Straße des Großen Freien über einen Weg neben der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage Richtung Marktplatz möglich. Zur Sicherheit für den nicht-motorisierten Verkehr wird bei dieser Variante eine Linksabbiegespur oder eine Linksabbiegehilfe vorgesehen.
- Für die Anlieferzone am Karl-Backhaus-Ring erfolgt die Lkw-Zufahrt aus dem nördlichen Teil des Karl-Backhaus-Rings und die Ausfahrt im südlichen Karl-Backhaus-Ring. Unter Berücksichtigung der dortigen LIDL-Zufahrt auf der gegenüberliegenden Seite der Nordstraße wird die Anlage eines Minikreisverkehrs vorgeschlagen.

Variante 2

- Eine Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der Nordstraße vorgesehen. Jedoch soll, abweichend von Variante 1, die Tiefgaragenöffnung Richtung Norden zu den Parkplätzen gedreht werden. Damit entsteht Aufstell- und Sicherheitsraum im Bereich der Ausfahrt. Dafür müssen Kfz die Stellplatzfläche in einer Art Serpentine durchfahren.
- Keine direkte Zufahrt für zu Fuß Gehende und Radfahrende
- Der Lieferverkehr zur Anlieferzone wird nur vom südlichen Teil des Karl-Backhaus-Rings zugelassen und die Ausfahrt nur im Norden.

Variante 3

- Eine Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist am Karl-Backhaus-Ring, direkt neben der Anlieferzone, vorgesehen.
- Zu Fuß Gehende und Radfahrende erhalten eine direkte Verbindung von der Nordstraße über die Stellplatzfläche zur Fußgängerzone.
- Die Zu- und Abfahrt zur Anlieferzone für Lkw kann wie in Variante 1 (mit Minikreisverkehr) oder Variante 2 gestaltet werden.

Variante 4

- Eine Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der Nordstraße vorgesehen.
- Zu Fuß Gehende und Radfahrende erhalten eine direkte Verbindung von der Nordstraße über die Stellplatzfläche zur Fußgängerzone.

- Der Lieferverkehr zur Anlieferzone wird nur vom südlichen Teil des Karl-Backhaus-Rings zugelassen und die Ausfahrt nur im Norden.

Bei der Bewertung der Varianten betrachtet PGT verschiedene Gesichtspunkte, die die Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen für Fuß- und Radverkehr, die mögliche Lärmempfindlichkeit angrenzender Nutzungen und die Erschließungsqualität und Verbindungsqualität, der in der Innenstadt anfahrbaren Stellplätze besonders berücksichtigen.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Aus der Gesamtschau der Betrachtungen ergeben sich aus verkehrlicher Sicht Vorteile für Variante 3. Diese ermöglicht einen direkten störungsfreien Zugang von Westen über die Nordstraße hinweg in das Gebiet hinein für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmenden, sodass eine Fußgängerzonenverlängerung bis zur Nordstraße erfolgen könnte. Variante 3 hat darüber hinaus, im Vergleich zu den anderen dargestellten Varianten, das größte Potenzial zum „Kundenfang“, insbesondere durch die Verbindung und Verknüpfung der Parkbereiche des Karl-Backhaus-Rings mit der Tiefgarage. Im Gegensatz zu den Varianten 1, 2 und 4 sind der notwendige bauliche Aufwand sowie die Eingriffe in bestehende und Auswirkungen auf zukünftige angrenzende Nutzungen in Variante 3 jedoch deutlich höher, sodass hier im weiteren Verlauf der Abstimmung eine detaillierte Abwägung der Vor- und Nachteile erfolgen muss.“ (S. 41)

Die Variantendiskussion des Büros PGT wurde durch schalltechnische Untersuchungen (DEKRA, 11.06.2024) ergänzt. Demnach ist eine Tiefgaragenzu- /-abfahrt im westlichen Plangebiet schalltechnisch zu bevorzugen. Die Verladezone am Karl-Backhaus-Ring sollte aus schalltechnischer Sicht an der Ostseite geöffnet sein.

Den schalltechnischen Ergebnissen entsprechend wird die Tiefgaragenzufahrt über die Stellplatzflächen an der Nordstraße geplant. Die Öffnungsseite der Verladezone und die Fahrtrichtung für Lkw wird nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt, sondern über einen städtebaulichen Vertrag.

5. PLANINHALT

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 „Ortskern Neu“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes sowie des Rathauses der Stadt Sehnde in Verbindung mit einer Nachverdichtung im Ortskern geschaffen werden. Dafür wird die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung geändert und an die städtebaulichen Zielsetzungen angepasst.

Der Marktplatz und die Mittelstraße werden weiterhin als Fußgängerzone festgesetzt. Der Marktplatz wird an die geänderten Baugrenzen angepasst und dadurch gegenüber dem Ursprungsplan vergrößert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan sind die Flächen um das Rathaus als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, während die Flächen um den bestehenden Lebensmittelmarkt als Kerngebiet festgesetzt sind. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzung Kerngebiete auf die bislang festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf ausgedehnt. Mit einbezogen in die Kerngebietsfestsetzung wird eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Im nördlichen Änderungsbereich setzt der Ursprungsbebauungsplan Kerngebiet und allgemeines Wohngebiet fest. Das allgemeine Wohngebiet wird mit diesem Änderungsbebauungsplan ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt. Zudem wird eine zwischen der Straßenverkehrsfläche des Karl-Backhaus-Ringes und der nördlich angrenzenden Kerngebietsfläche im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen

5.1.1 Mischgebiete (MI)

Die im Ursprungsplan im südlichen Änderungsbereich festgesetzten Mischgebietsflächen werden beibehalten. Hier erfolgt im Rahmen der 5. Änderung lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Die Zuordnung einzelner Flurstücke zu den privaten Mischgebieten und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Straße des Großen Freien“ wurde mit diesem Änderungsbebauungsplan an den Bestand angepasst. Die Baugrenzen wurden ebenfalls angepasst.

Die weiteren Festsetzungen zum Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten in Mischgebieten werden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

5.1.2 Kerngebiete (MK)

Die Zentrumsfunktion des Plangebietes wird durch die Festsetzung als „Kerngebiete“ („MK 1“ und „MK 2“) gesichert. Diese Festsetzung dient der Bestandsentwicklung und Bestandssicherung und entspricht den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Sehnde. In Kerngebieten sind vielfältige Nutzungen und Dienstleistungsangebote zulässig, die typischerweise zentrale Lagen von Innenstädten prägen.

Für die im Änderungsbereich festgesetzten Kerngebiete werden die folgenden gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Einzelhandelsbetriebe

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel im südlichen „MK 2“ den Neubau des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, werden die im Änderungsbereich festgesetzten Kerngebiete im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben jedoch differenziert. Für das nördliche „MK 1“ werden Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Wohnungen

Im Sinne einer Belebung des Ortskerns und dem Entgegenwirken nächtlicher „Geisterstädte“ wird im Änderungsbereich eine Mischung von o. g. Nutzungen mit Wohnnutzungen angestrebt. Damit wird auch dem Bedürfnis, in zentraler Lage wohnen zu können, Rechnung getragen. Es wird festgesetzt, dass im „MK 1“ Wohnungen allgemein zulässig sind sowie Wohnungen im „MK 2“ oberhalb der Erdgeschosse allgemein zulässig sind.

Ausschluss von Tankstellen

Tankstellen werden im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Tankstellen mit ihrer flächenintensiven Nutzung und ihrer baulichen Struktur als flache Funktionsbauten sowie ihrem Außenauftritt (Werbung) stehen dem städtebaulichen Ziel der Aufwertung des Ortskerns und Erhöhung der Attraktivität des Plangebietes für Besucher und Nutzer entgegen. Tankstellen dienen vorrangig dem Automobilverkehr. Planerisches Ziel ist es jedoch, den zentralen Bereich vor allem für den nicht motorisierten Verkehr attraktiv zu machen.

Unweit des Plangebietes befinden sich an der Peiner Straße sowie an der Lehrter Straße Tankstellen, die die Versorgung des näheren Umfelds abdecken. Der Ausschluss bezieht sich des Weiteren auf Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, die an dieser exponierten Stelle städtebaulich nicht gewünscht sind.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Bebauungsplan Nr. 332 werden die allgemein zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten mit ihren Unterarten „Spiel- und Automatenhallen“, „Wettbüros“ und Nachlokale jeglicher Art für die Kerngebiete entlang der Mittelstraße und des Marktplatzes gemäß § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO ausgeschlossen. Damit soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Sehnde auch in Zukunft gesichert werden und unerwünschte Verdrängungsprozesse zu Lasten vor allem von Wohn-, Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsfunktionen ausgeschlossen werden. Weiterhin sollen erhebliche städtebauliche Negativwirkungen wie „Trading-down“ – Effekte, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des zentralen Ortskerns durch die oftmals aufdringlich aggressive Werbung der genannten Vergnügungsstätten, die den Einkaufs- und Aufenthaltscharakter der Gebiete stören und beeinträchtigen, vermieden werden. Aus städtebaulicher Sicht spielen dabei vor allem die Gestaltung von Eingangs- und Schaufensterzonen eine wesentliche Rolle. Die Arten von Einrichtungen/Vergnügungsstätten, die nicht die beschriebenen negativen Auswirkungen haben, sondern sich auch gegenüber sensibleren Nutzungen als störungsarm erweisen, sind nach wie vor auch im Änderungsbereich denkbar. Dazu gehören z. B. Varietés und Kabarett, Tanz-Cafés, Billard-Cafés, Lichtspieltheater oder kleine Wettannahmestellen ohne Aufenthaltsraum zur Verfolgung von Wettkämpfen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur Zahl der Vollgeschosse.

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Entsprechend dieser Innenstadtlage soll für die Kerngebiete eine angemessene verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

Der Ursprungsbebauungsplan trifft zum Maß der baulichen Nutzung die folgenden Festsetzungen:

Kerngebiet zwischen Karl-Backhaus-Ring und Nordstraße:

- GRZ: 0,6
- GFZ: 1,2
- III-geschossige Bebauung
- geschlossene Bauweise

allgemeines Wohngebiet:

- GRZ: 0,4
- GFZ: 1,0
- III-geschossige Bebauung
- geschlossene Bauweise

südliches Kerngebiet mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt:

- Grundflächenzahl (GRZ): 1,0
- Geschossflächenzahl (GFZ): 3,0
- III-geschossige Bebauung
- offene Bauweise

Mischgebiet an der westlichen Straße des Großen Freien:

- GRZ: 0,6
- GFZ: 1,2
- III-geschossige Bebauung
- offene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf:

- keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Mischgebiet

Die Festsetzungen für das Mischgebiet werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Kerngebiet „MK 1“

Für das „MK 1“ wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Hier ist keine vollständige Versiegelung beabsichtigt. Es sollen einzelne Freiflächen um die Gebäude erhalten bleiben. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ist jedoch eine geringfügige Verdichtung möglich.

Kerngebiet „MK 2“

Die südlichen Kerngebietsflächen („MK 2“) werden mit einer GRZ von 1,0 sowie einer GFZ von 3,0 festgesetzt. Die GRZ von 1,0 entspricht dem höchst zulässigen Maß für Kerngebiete und stellt ein übliches Dichtemaß für Bauvorhaben im innerstädtischen Bereich dar. Sie ist dieser zentralen Innenstadtlage angemessen. Die Festsetzung trägt darüber hinaus den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung. Da die Grundstückseinteilung für den geplanten Rathausneubau und den Lebensmittelmarkt zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschlossen ist, werden mit der festgesetzten hohen Grundstücksausnutzung planerischen Neubaukonzepte nicht unnötig beschränkt.

Die Geschossflächenzahl ist so festgesetzt, dass eine angemessene Verdichtung in dieser Innenstadtlage stattfinden kann. Für die mit maximal drei Vollgeschossen zulässigen Kerngebiete wird eine Geschossflächenzahl mit 3,0 festgesetzt. Dadurch wird auf der zur Verfügung stehenden Fläche eine der Lagegunst angemessene Ausnutzung ermöglicht.

5.2.2 Überschreitung der Geschossflächenzahl für Tiefgaragen

In Gebieten mit dichter Bebauung ist es oft städtebaulich sinnvoller, die wenigen noch verbleibenden Freiflächen nicht vollständig zu versiegeln oder Flächen, die einer baulichen Nutzung im Sinne der Schließung von Baulücken zugeführt werden könnten, nicht durch großflächige Stellplatzanlagen zu verbrauchen. Als Anreiz, die Stellplätze unter den Gebäuden anzuordnen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für notwendige Stellplätze, die in einer Tiefgarage unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, die zulässige Geschossfläche überschritten werden darf.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei (III) als Höchstmaß im gesamten Änderungsbereich festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise für das Mischgebiet wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Für die Kerngebietsflächen „MK 1“ und „MK 2“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist ein seitlicher Grenzanbau zulässig. Gebäude dürfen ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. Damit ist eine innenstadtypische bauliche Verdichtung zulässig und es kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erfolgen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption die der Festsetzung von Baugrenzen im Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegt, wird für den Änderungsbereich übernommen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung folgen sie den vorhandenen Gebäudekörpern. Im Bereich um den Marktplatz ist eine Bebauung bis an den Platz möglich.

Tiefgaragen

Die Errichtung einer Tiefgarage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb der zulässigen Flächen für Tiefgaragen sind neben den Stellplätzen auch Nebenräume wie z.B. Lagerräume oder Haustechnikräume zulässig.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn auf den überbaubaren Grundstücksteilen hierfür keine ausreichende Fläche zur Verfügung steht oder der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine zusätzliche Versiegelung entsteht.

Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die nicht überbaubaren Freiflächen – abgesehen von den Ausnahmen – auch tatsächlich von der Bebauung freigehalten werden und entsprechend der textlichen Festsetzungen bepflanzt und begrünt werden. Dies dient sowohl der Durchgrünung des Plangebietes und der städtebaulichen Gestaltung, als auch der Begrenzung der Überbauung und der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken.

Die vorhandenen Anlagen genießen Bestandsschutz. Einfriedungen und Zufahrten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

5.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 332 ist als Teil des Sehnder Stadtzentrums an mehrere Verkehrsstraßen angebunden (siehe 2.3).

Innerhalb des Plangebietes ist die Erschließung über den Karl-Backhaus-Ring vorhanden. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird aus dem Ursprungsbebauungsplan nahezu unverändert übernommen.

Die Straße des Großen Freien im südlichen Änderungsbereich wurde ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan nahezu unverändert übernommen. Hier wurden kleine Änderungen bei der Zuordnung einzelner Flurstücke zur Straßenverkehrsfläche vorgenommen, die im Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiete festgesetzt waren.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Im östlichen Änderungsbereich verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Mittelstraße. Dabei handelt es sich um eine wichtige Fußwegeverbindung, die auch weiterhin bestehen bleiben soll. Die Festsetzung der Mittelstraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich wird aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

Westlich an die Mittelstraße grenzt ein aufgrund seiner Funktion als „Marktplatz“ bezeichneter Platz an. Er ist das eigentliche Zentrum und wichtigster öffentlicher Versammlungsplatz innerhalb der verkehrsberuhigten Innenstadt. Zusammen mit der Mittelstraße und einer Wegeverbindung Richtung Norden zum Karl-Backhaus-Ring bildet er ein zusammenhängendes Netz von einem Kfz-freien Bereich. Er wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Im Hinblick auf den Zuschnitt des Platzes erfährt er gegenüber der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Fläche eine leichte Veränderung. Er wird Richtung Süden etwas verlängert und wird Richtung Westen schmaler. Insgesamt vergrößert sich die Platzfläche jedoch geringfügig von ca. 1.220 m² auf ca. 1.630 m².

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für eine verträgliche Steuerung des Verkehrs in Zusammenhang mit den schalltechnischen Berechnungen (siehe 9.8) werden Einfahrtsbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der geplanten Stellplatzfläche („MK 2“) an der Nordstraße festgesetzt. Ebenfalls ist der Bereich des „MK 2“, der an die Straße des Großen Freien grenzt, als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine theoretisch mögliche Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage ist hier aus schalltechnischer Sicht zu vermeiden.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für eine kurze fußläufige Verbindung zwischen dem Marktplatz bzw. der Mittelstraße und den geplanten Stellplatzflächen an der Nordstraße im „MK 2“ sowie der Nordstraße selbst wird das „MK 2“ mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit überlagert. Zusätzlich besteht hier ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Im Überlagerungsbereich der Stellplatzfläche durch das Geh- und Leitungsrecht ist ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zulässig. Andernfalls wäre die Stellplatzfläche sowie eine mögliche Zufahrt zur Tiefgarage unter Umständen nur sehr eingeschränkt durch Pkw nutzbar.

5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz

Im Plangebiet werden schutzbedürftige Wohn- und Büronutzungen zulässig sein. Daher wurde im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Verkehrsgeräuschen durch die angrenzenden Straßen und die in mehr als 100 m Entfernung verlaufenden DB-Schienenstrecke Nr. 1770 erstellt („Prognose von Schallimmissionen“, DEKRA Automobil GmbH, 11.06.2024). Zudem wurden Berechnungen zum Anlagenlärm durch den geplanten Lebensmittelmarkt inklusive Parkplatzverkehr durch Rathaus und sonstige Nutzungen durchgeführt.

Dabei wurden die Geräuschimmissionen des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen „Nordstraße“, „Karl-Backhaus-Ring“ und „Straße des Großen Freien“ sowie der Schienenstrecke 1770 geprüft.

Zusätzlich erfolgt eine orientierende Geräuschprognose zum geplanten Lebensmittelmarkt unter Berücksichtigung des Parkplatzverkehrs durch Rathaus, Stadtwerke und sonstige Nutzungen (Gewerbelärm).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Zum Schutz der Wohn- und Büroräume sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Hierzu werden im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von Lärmpegelbereichen/ „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ getroffen. Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen. Die relevanten Teile der DIN 4109-1 können bei der Stadt Sehnde eingesehen werden.

„Zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche werden die berechneten Geräuschimmissionen des Verkehrslärms (Basis Nachtzeitraum) herangezogen und um 10 dB erhöht. Zur Berücksichtigung von (möglichen / vorhandenen) gewerblichen Nutzungen im Plangebiet / im Umfeld wird auf den Beurteilungspegel des Verkehrslärms der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Kern-/Mischgebiet (MK/MI) von $IR_{WN,MK/MI} = 45 \text{ dB(A)}$ energetisch addiert. Abschließend wird der Summenpegel um 3 dB erhöht.“ (DEKRA, S. 27)

Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafes bei gleichzeitiger Raumbelüftung empfiehlt das Gutachten, dass bei Überschreitung von Außengeräuschpegeln von nachts mehr als $L_{rN} > 50 \text{ dB(A)}$ zusätzliche, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (bspw. Spezialfensterkonstruktionen, schalldämpfende Lüftungseinrichtungen oder eine zentrale Lüftungsanlage) installiert werden. Diese gewährleisten in Schlafräumen und Kinderzimmern einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile (bspw. durch Einfachfenster in Kippstellung) vermindert wird. Eine verpflichtende Vorgabe dieser separaten Belüftung für Schlafräume empfiehlt das Gutachten insbesondere dann, wenn sich im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel von $L_a > 65 \text{ dB(A)}$, bzw. Lärmpegelbereiche $\geq \text{IV}$ ergeben.

Dieser Empfehlung wird mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz sind bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen zu beachten.

Abweichungen von diesen Regelungen sind möglich, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) vorliegt. Dies kann z. B. durch Eigenabschirmung der Baukörper erreicht werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen wurden in Anbetracht der innerstädtischen Lage nicht in Betracht gezogen. Sie sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten im verdichteten Kernbereich der Stadt Sehnde nicht akzeptabel.

Das Gutachten empfiehlt zudem, dass je Wohneinheit ein Balkon / Terrasse zur Verfügung steht, auf dem mindestens der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Tageszeitraum eingehalten wird.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.8.1 Baumpflanzungen

Die innerhalb des „MK 2“ festgesetzten Flächen für Stellplätze sind durch Laubbäume zu strukturieren. Die Baumpflanzungen tragen zu einer Durchgrünung und gestalterischen Aufwertung des großflächig versiegelten Bereiches bei. Sie dienen der Verbesserung lokalklimatischer Beeinträchtigungen, die durch Versiegelungen ausgelöst werden.

Es wird festgesetzt, dass je angefangene oberirdische 10 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Für die Anpflanzungen ist ein klimaangepasster Laubbaum, der sich durch Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz auszeichnet entsprechend der Pflanzliste der Hinweise Nr. 1.1 zu verwenden. Diese Bäume kommen mit den Folgen des Klimawandels besser zurecht. Die Baumscheiben müssen einen durchwurzelbaren Raum von 35 m³ aufweisen bei einer Tiefe von 1,50 m. Als Pflanzqualität ist ein Hochstamm, 4xmal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu verwenden.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, möglichst zeitnah zur Umgestaltung raumwirksame Grünstrukturen zu etablieren, die sich langfristig am neuen Standort entwickeln können. Die Schaffung eines ausreichend großen Wurzelraums trägt dazu maßgeblich bei.

Da in dem Bereich um die festgesetzte Stellplatzfläche bereits viele Laubbäume vorhanden sind, dürfen diese bei Erhalt auf die festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden, auch wenn es sich dabei nicht um sogenannte „Klimabäume“ handelt.

5.8.2 Dachbegrünungen

Gebäude, Garagen und offenen Kleingaragen (Carports), die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, die zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen, die allein oder als

gemeinsame Anlage eine Größe von 20 m² oder weniger haben. Verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten bis zu einem Anteil von maximal 20 % der Dachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

In Anbetracht der hohen baulichen Dichte und eingeschränkten Bodenstandorten im Plangebiet ist eine Bepflanzung von Dachflächen eine wirkungsvolle Maßnahme um ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten zu schaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen und verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge.

5.8.3 Fassadenbegrünung

Für das „MK 2“ wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Fassadenbegrünung festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass zusammenhängende fensterlose Fassadenabschnitte des Erdgeschosses ab 5 m Länge mit selbstklimmenden oder rankenden standortgerechten Kletterpflanzen (entsprechend der Pflanzliste der Hinweise Nr. 1.2) zu begrünen sind. Rechnerisch ist je 5,0 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Abstände zwischen den Pflanzen dürfen variieren. Je nach Pflanzenwahl sind diese mit Rankhilfen zu versehen. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Solitär, 3 x verpflanzt, 100-150 cm. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Da im Bereich des Geh- und Leitungsrechtes zwischen den beiden Baugrenzen eine Unterkellerung zulässig ist, wird dieser Bereich von der Festsetzung zur Anpflanzung von Kletterpflanzen ausgenommen.

Aufgrund des geringen Flächenbedarfs ist die Fassadenbegrünung von besonderer Bedeutung für das „MK 2“, das eine hohe bauliche Ausnutzung und einen hohen Anteil versiegelter Flächen zulässt. Eine Fassadenbegrünung stellt bereits nach kurzer Zeit der Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksame Grünstrukturen sicher.

5.9 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Auf der Marktplatzfläche befinden sich ortsbildprägende Platanen. Ausgewählte Bäume, die für die Weihnachts- und Festbeleuchtung des Platzes von Bedeutung sind, werden zum Erhalt festgesetzt. Sie werten den Bereich gestalterisch und klimatisch auf und sollen aufgrund dieser Funktionen dauerhaft erhalten werden.

6. KENNZEICHNUNGEN

Das nordwestliche Plangebiet liegt im Randbereich einer Salzstockhochlage. Die Grenze des „Salzstockes Lehrte–Sehnde“ ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet. Nordwestlich dieser Grenze befinden sich „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche

Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugungen der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE (FLÄCHENÜBERSICHT)

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt die Verteilung der mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Neu II“ geplanten Nutzungen dar sowie die flächenmäßigen Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Flächenübersicht

	5. Änderung B-Plan		Ursprungsbebauungsplan	
	m ²	Anteil %	m ²	Differenz 5. Änd. - Ursprungs- plan (m ²)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0	0,0%	7071	-7.071
Kerngebiete (MK) davon MK1: 10.431 m ² davon MK2: 11.359 m ²	21.791	61,6%	6.810	14.981
Mischgebiete (MI)	3.098	8,8%	3.370	-272
Flächen für den Gemeinbedarf: Öffentliche Verwaltung	0	0,0%	6.580	-6.580
Straßenverkehrsflächen	7.576	21,4%	7.524	52
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	2.902	8,2%	2.485	417
öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz	0	0,0%	1.532	-1.532
Fläche Versorgungsanlage	35	0,1%	30	5
gesamt	35.402	100,0%	35.402	

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

	m ²	GRZ	zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (m ²)
Kerngebiete MK 1	10.431	0,6	6.259
Kerngebiete MK 2	11.359	1,0	11.359
Mischgebiete (MI)	3.098	0,6	1.859
gesamt			19.477

8. VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHR**8.1 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas, Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Sie können bei Bedarf erweitert werden.

Zur Vermeidung von Schäden sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei den jeweiligen Versorgungsträger einzuholen.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist die Einhaltung des DWA-Merkblatts DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. der inhaltlich gleichen Merkblätter des DVGW GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das von den Stadtwerken Sehnde betriebene vorhandene Leitungsnetz.

Niederschlagswasser/Abwasser

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Sehnde angeschlossen. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind die Grundstücke im Plangebiet an den Regenwasserkanal im Straßenraum angeschlossen.

Strom- und Gasversorgung

Versorgungsträger für Strom und Gas ist die „Energieversorgung Sehnde“ (EVS) in Zusammenarbeit mit der Avacon AG.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht direkt an einer öffentlichen befahrbaren Straße angrenzen, müssen ihre Abfallbehälter an der befahrbaren, öffentlichen Straße abstellen.

8.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet geordnet abzuleiten. Insbesondere durch die geplante Stellplatzfläche stehen auch ausreichend Parkflächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die vorhandenen Busanbindungen an der Peiner Straße und den Bahnhof Sehnde gegeben. Der Bahnhof Sehnde befindet sich ca. 400 m in nordwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen in ca. 200 m Entfernung vom Änderungsbereich.

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf die innerörtlichen Verkehrsbelastungen verbunden.

9. UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

Da der Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“, 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten möglicherweise zu erwartende Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der Planung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sind jedoch weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan Gegenstand der Abwägung. Insbesondere sind die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten.

9.1 Artenschutzrechtliche Belange

Die Vorschriften des Artenschutzes sind auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden.

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.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Änderungsbebauungsplans wurde eine faunistische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet:

- Faunistischer Fachbeitrag: Fledermauskundliche Voruntersuchung im Sommer 2022 - B-Plan Nr. 332 „Ortskern Neu II“ 5. Änderung in der Vorentwurfsfassung, Bearbeiter Dipl. Biol. Holger Klinkert, Planungsbüro Ökologie, Lehrte, 02/2023
- Faunistischer Fachbeitrag: Brutvogelkartierung, Kartierung der Rote Liste Farn- und Blütenpflanzen 2022 für den Sehnder Bebauungsplan Nr. 332 „Ortskern Neu II“, Planungsbüro Ökologie, Lehrte, 02/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG, planerzirkel, Hildesheim, April 2024

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde der Region Hannover wurde der Baumbestand sowie die vom Abriss betroffenen Gebäude auf Brutplätze für Fledermäuse und Gebäudebrüter untersucht.

Das Vorkommen von weiteren möglichen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wie z.B. andere Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen oder Schmetterlingen ist aufgrund ihrer Lebensraumsprüche und/oder ihres Verbreitungsgebietes nicht zu erwarten. Dies gilt ebenso für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten.

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurden 12 Brutvogelarten nachgewiesen. Von den 12 nachgewiesenen Brutvogelarten ist nach der Roten Liste Nds. lediglich die Rauchschalbe als „gefährdet“ eingestuft (RL 3). Der Brutplatz der Rauchschalbe wurde im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle am Karl-Backhaus-Ring vorgefunden.

Im Hinblick auf Fledermäuse wurden das Rathaus mit neuem Anbau (Stadtwerke / Polizei) sowie der Ladenkomplex mit Tiefgarage am Marktplatz untersucht. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 7 Fledermausarten nachgewiesen. Die Mehrheit der Fledermauskontakte konnte der Zwergfledermaus zugeordnet werden.

Für die Zwergfledermaus, den Großen Abendsegler und die Zweifarbfledermaus sind Quartiere im alten Rathausgebäude wahrscheinlich. Im neueren Anbau des Rathauses (Stadtwerke / Polizei), im Ladenkomplex sowie in der Tiefgarage konnten keine Hinweise auf Fledermausaktivitäten festgestellt werden. Diese sind jedoch auch nicht völlig auszuschließen. Grundlagen für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich

- durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot),
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ausnahmen hiervon können gemäß § 45 BNatSchG zugelassen werden.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen sind geeignet, um Beeinträchtigungen von gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützten Arten, in diesem Fall von Brutvögeln und Fledermäusen, im Änderungsbereich zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen

- Baufeldräumung nur in der Zeit vom 15.08. - 28.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln)
- Beseitigung oder Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern nur in der Zeit vom 01.10.- 28.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln)
- Beginn der Abrissarbeiten von Gebäudeteilen mit potenziellen Fledermausquartieren oder Beseitigung von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen nur außerhalb der Nutzungsperiode als Sommerquartier in der Zeit vom 01.12. - 28.02. nach fachgutachterlicher Überprüfung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse. Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach der Kontrolle zu verschließen. Dabei ist von einem Verschluss mit Bauschaum abzusehen. Stattdessen ist ein Verschluss mit Folie, die an drei Seiten so befestigt wird, dass sie nach unten weit überlappt und offenbleibt, auszuführen.
- Bei Fäll-, Räum- oder Abrissarbeiten außerhalb der o.g. Zeiträume muss die Belegung durch brütende Vogelarten fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

Durch Bauarbeiten könnte es zu temporären Störungen in der Brutzeit kommen. Erhebliche Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Arten führen, sind jedoch nicht anzunehmen.

Fledermäuse: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen³)

Mit hoher Wahrscheinlichkeit befinden sich Fledermausquartiere im derzeitigen Rathaus (s. o.). Deshalb sind bei Abriss des Rathauses zum Ausgleich des Verlustes von potentiellen Fledermausquartieren mindestens 10 Spaltenquartiere (z.B. Spaltenkästen, Spaltenbretter, Öffnung von Fassadenverkleidungen) als vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme fachgerecht an Bäumen oder Gebäuden anzubringen. Mindestens zwei der Quartiere müssen Kombinationskästen für spalten- und höhlenbewohnende Fledermausarten sein. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter festzulegen. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse sind mindestens 1 Jahr vor Beginn der Abrissarbeiten zu installieren.

³ CEF (continuous ecological functionality-measures): Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion

Rauchschwalben

Sollte es zum Abriss des Gebäudes mit den Rauchschwalbennester kommen, sind mindestens 1 Jahr vor Abrissarbeiten 2 Kunstnester für Rauchschwalben an Gebäuden anzubringen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter festzulegen.

9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht insbesondere im südlichen Bereich um das Rathaus und den Marktplatz zum größten Teil aus – durch Gebäude, Straßen, Wege, Plätze sowie Parkplätze – versiegelten Flächen.

Die größte zusammenhängende Grünfläche befindet sich auf einem Privatgrundstück der Hofstelle (Nordstraße 15) am Karl-Backhaus-Ring. Auf der Fläche sind Rasen- und Ruderalflur sowie ein lockerer Gehölzbestand vorzufinden. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 und damit der Anteil an Flächen, der nicht überbaut werden darf, wird mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan nicht verändert.

Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 für im Ursprungsbebauungsplan als allgemeines Wohngebiet und mit der Änderung als Kerngebiet festgesetzte Flächen ermöglicht eine – wenn auch geringfügige - Überbauung von bislang in der Regel als Haus- oder Ziergärten genutzten Freiflächen.

Weitere Grünflächen liegen in der Umgebung des Rathauses: Auf dem Rathausplatz befindet sich eine durch Wege geteilte Scherrasenfläche. Eine weitere intensiv gepflegte Rasenfläche liegt westlich des Rathauses zwischen Gebäude und Parkplatz. Entlang des Gebäudes befinden sich weitere kleinere Beet- und Rasenflächen. Im Südwesten des Gebietes sind Grünflächen mit Hecken, Bäumen und Sträuchern vorzufinden, welche den Bouleplatz umgrenzen und die Parkplätze gliedern.

Weitere kleinere unversiegelte und teilweise begrünte Flächen stellen die Baumscheiben der Straßen- und Stadtplatzbäume dar.

Die Einzelbäume im öffentlichen Raum setzen sich aus Laubbäumen (u.a. Eiche, Platane, Baumhasel, Hainbuche) mit Stammdurchmessern von 6 bis maximal 67 cm zusammen.

Aufgrund der GRZ von 1,0 im Kerngebiet „MK 2“ ist eine Überplanung der unversiegelten Flächen – wie auch bereits auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans - möglich.

Durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung sowie einer Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Stellplatzflächen werden im „MK 2“ Biotopstrukturen geschaffen. Für den gesamten Änderungsbereich wird mit der festgesetzten Dachbegrünung (siehe 5.8.2) werden Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet geschaffen.

Sofern Gehölze im Rahmen von baulichen Vorhaben entfernt werden müssen, sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen (siehe 9.2). Die Belange des Artenschutzes sind unter 9.1 ausführlich dargestellt.

9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung, Luft

Ziel des Änderungsbebauungsplans ist es, eine Umstrukturierung im Innenstadtbereich von Sehnde zu ermöglichen. Klimatische Besonderheiten bestehen im Plangebiet nicht.

Das Kleinklima ist im Bereich Marktplatz/Einkaufszentrum durch einen hohen Versiegelungsgrad belastet. Durch die Baumpflanzungen auf dem Marktplatz und durch Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück der Stadtverwaltung wurden klimaverbessernde Maßnahmen vorgenommen.

Mit der Realisierung der Planungsabsicht gehen zwei kleine Grünflächen, die im Ursprungsbebauungsplan als Spielplatz festgesetzt sind, verloren. Aufgrund ihrer geringen Größe ist damit keine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation verbunden. Klimawirksame Freiräume werden für die Planung nicht in Anspruch genommen. Der Baumbestand im Bereich um das derzeitige Rathaus kann nur teilweise erhalten werden. Der weitere Baumbestand im Plangebiet kann weitestgehend erhalten bleiben.

Der Luftaustausch ist im Ortskern, der weiterhin verdichtet werden soll, naturgemäß stark behindert. Eine Veränderung des örtlichen Klimas durch Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

Klimaschutz und die Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB

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.

In Anlehnung an das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Sehnde verfolgt das Plangebiet mit den nachfolgenden Maßnahmen Ziele zur CO₂ Einsparung:

Energetische Optimierung von Bauvorhaben / Gebäudeenergiegesetz - GEG

Ein wichtiger Bestandteil der Energie- und Klimaschutzstrategie ist die energetische Optimierung der Bauvorhaben. Am 1. November 2020 trat das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft. Damit werden bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben, die ungeachtet von Festsetzungen in Bebauungsplänen vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen sind.

Durch den geplanten Neubau der südlich und westlich an den Marktplatz sowie die angestrebten moderaten Verdichtungen im nördlichen Kerngebiet entstehen den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz entsprechende Gebäude, die den im GEG formulierten Gebäudestandards entsprechen. Darüber hinaus werden Standards für die Nutzung erneuerbarer Energien an Gebäuden bestimmt, die zur Einsparung von Treibhausgasemissionen beitragen.

Mobilität und Verkehr

Durch die verkehrsgünstige innenstädtische Lage, die Anbindung an den ÖPNV sowie die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird dem Handlungsfeld Mobilität des Integrierten

Klimaschutzkonzeptes der Stadt Rechnung getragen, indem lange Wege und unnötige Kfz-Fahrten reduziert und somit ein Beitrag zur CO₂- Minderung geleistet werden.

Zur Sicherung und Förderung des klimafreundlichen Fußgänger- und Radverkehrs wird mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 332 im Plangebiet ein Wegenetz für zu Fuß gehende und Rad fahrende Menschen ausgewiesen: die Mittelstraße sowie der Marktplatz sind als Fußgängerbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen werden mit der vorliegenden 5. Änderung übernommen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Im Sinne des Klimaschutzes bietet sich an, geplante Flachdachgebäude mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten oder eine Dachbegrünung vorzunehmen. Für Dachflächen, die größer als 20 m² sind setzt dieser Änderungsbebauungsplan bei flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung fest. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie durch die Verringerung des Energieverbrauches besteht die Möglichkeit, Emissionen zu mindern.

9.4 Schutzgut Boden

Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Plangebiet liegt im Innenbereich mit weitgehend überbauten Flächen. Die geplante Nachverdichtung entspricht den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung, wonach gemäß §1a Abs. 2 BauGB im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Innentwicklung ein Vorrang einzuräumen ist.

Schutzgut Boden

Der Boden im Gebiet ist eine Mittlere Gley-Braunerde (NIBIS, 04/2022). Durch die dichte städtische Bebauung sind die Böden im Plangebiet bereits heute überwiegend versiegelt und stark überprägt. Mit der vorliegenden 5. Änderung erfolgt keine bedeutende Zunahme von versiegelten Flächen. Die Bodenfunktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Speicher- und Puffermedium sowie im Wasser- und Nährstoffkreislauf bestehen hier nicht mehr.

9.5 Schutzgut Wasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 13 und 20 dm und damit „sehr tief“. Die Grundwasserneubildung mit 50 bis 100 mm/a eher gering. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als „mittel“ bewertet. (NIBIS, 04/2022) Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete (Umweltkarten Niedersachsen, 04/2022).

Die Grundwasserneubildungsrate ist bereits aufgrund der Versiegelung durch die Bestandsbebauung stark eingeschränkt. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans wird sich an dieser Situation nichts Grundsätzliches ändern.

Das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen wird geordnet in das ausreichend dimensionierte vorhandene Trennsystem (separate Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle vorhanden) abgeleitet.

Erhebliche Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

9.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Bedeutung und Nutzung als Ortskern mit Rathaus, Lebensmittelmarkt, Gastronomie und Fachgeschäften mit dichter Bebauung städtisch geprägt. Lediglich die Hofstelle im Norden weist mit seiner Bebauung und den Grünflächen noch einen eher dörflichen Charakter auf und fällt damit aus dem Erscheinungsbild.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung der großflächig versiegelten Stellplätze getroffen. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sowie zur Begrünung von großflächigen Flachdächern bewirken eine gestalterische Einbindung von Gebäuden in die Umgebung. Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit verhindern nicht ortsgerechte Höhenentwicklungen. Durch Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten soll das Ortsbild vor negativen städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen geschützt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

9.7 Schutzgut Mensch

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

9.8 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind schutzbedürftige Wohn- und Büronutzungen zulässig. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch entsprechende Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm berücksichtigt:

Zum Schutz vor Schallimmissionen wird auf der Grundlage der „Prognose von Schallimmissionen“ (DEKRA, 11.06.2024) passiver Schallschutz i.V.m. Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage ist aus schalltechnischer Sicht von Westen über die „Nordstraße“ zu bevorzugen. Zur Vermeidung von schalltechnischen Beeinträchtigungen wird eine Zufahrt zur geplanten Tiefgarage von der „Straße der Großen Freien“ im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Weitere Maßnahmen zum Schallschutz sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln:

- Nach den Ausführungen des Gutachtens ist im Rahmen der Genehmigungsplanung die Nutzung des südlichen Teils von Außenparkplatz 1 im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) aufgrund der Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen organisatorisch (z. B. durch Beschilderung) auszuschließen.
- Des Weiteren ist die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes einzuhausen.
- In Bezug auf den Gewerbe-/Anlagenlärm geht das Gutachten davon aus, dass die Geräusche der Warenverladung abgeschirmt werden und Geräusche durch Lkw-Kühlaggregate und akustische Rückfahrwarner vermieden werden.
- die Öffnung der am Karl-Backhaus-Ring geplanten Verladezone des Lebensmittelmarktes ist aus schalltechnischer Sicht an der Ostseite zu bevorzugen.

Durch den Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros und Nachtlokale wird eine Beeinträchtigung durch Lärmbelastigungen insbesondere in den Nachtstunden für die Anwohner vermieden.

10. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

10.1 Denkmalschutz

Im ADABweb (Allgemeine Denkmaldatenbank webbasiert) sind im Plangebiet keine Fundstellen verzeichnet.

Südlich des Plangebietes in etwa 300 m Entfernung befindet sich im Bereich der „Kurzen Straße“ der historische Ortskern von Sehnde. Er wird bestimmt durch die Kreuzkirche mit dem sie umgebenden Kirchhof, den historischen Grabmalen, den beiden Schulhäusern und dem Küsterhaus. (Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalatlas Niedersachsen, ADABweb, Zugriff „denkmalatlas.niedersachsen.de: 11.01.2022)

„Aufgrund ihrer Bedeutung sowohl für die Orts- und Siedlungsgeschichte als auch für die Bau- und Kunstgeschichte sowie wegen der städtebaulichen Bedeutung als Gesamtgefüge einer Kirchenanlage mit prägendem Einfluss auf das Ortsbild besteht an der Erhaltung der Kirchenanlage von Sehnde ein öffentliches Interesse.“ (Denkmalatlas Niedersachsen)

In Anbetracht der Entfernung hat die Planung keine Auswirkungen auf den Denkmalcharakter der Anlage. Aus der Mittelstraße heraus ist die Kirchturmspitze erkennbar. Direkte Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der denkmalgeschützten Anlage bestehen aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung nicht.

10.2 Brandschutz

Die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch z. B. Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen.

Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der 24. Berichtigung