

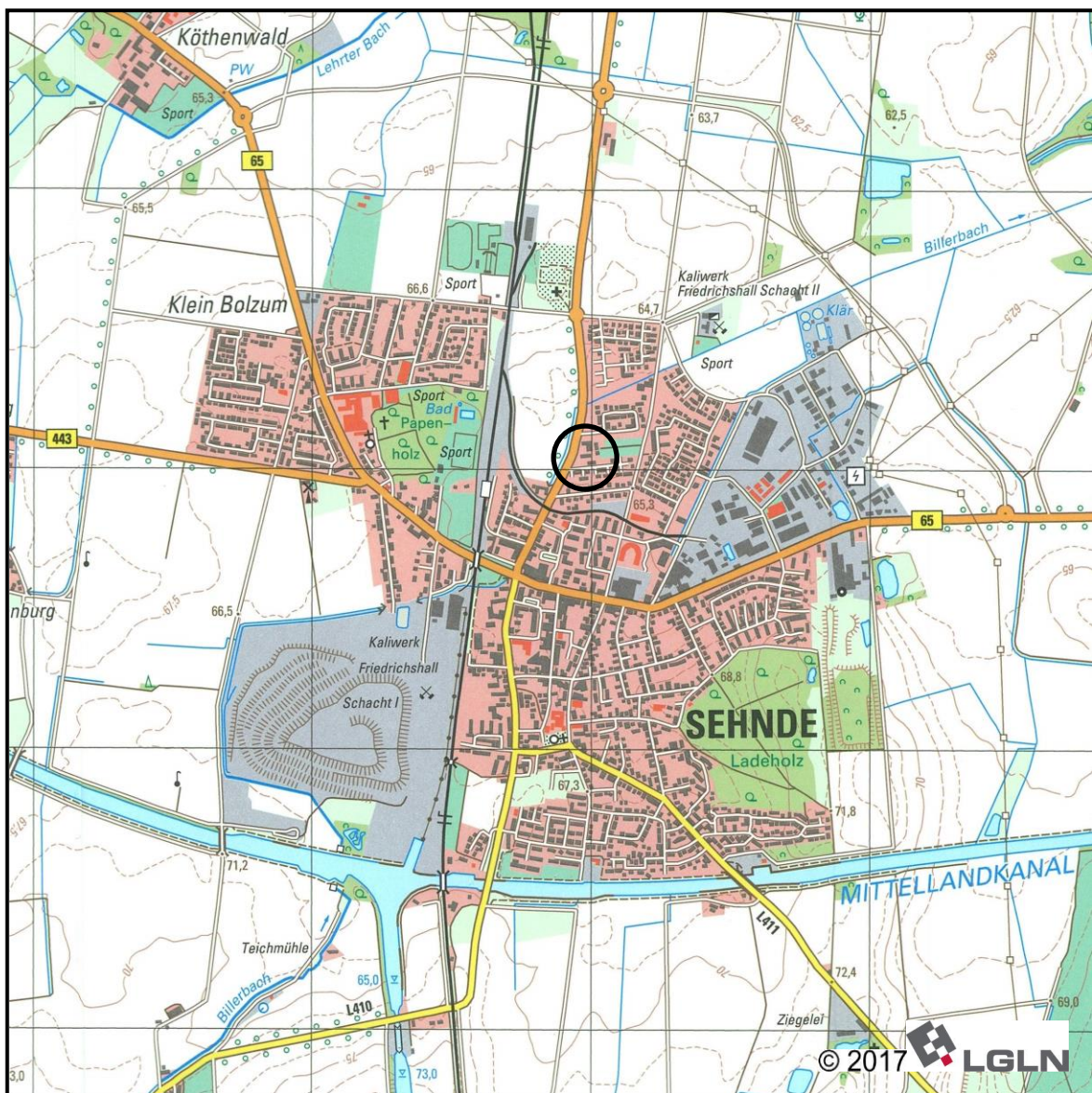
Region Hannover

Stadt Sehnde

Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“,
2. Änderung, Ortsteil Sehnde,
mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorfstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
Oktober 2019

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	8
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen	8
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	15
2.5	Verkehrerschließung	15
3.	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.2	Schallschutz	17
3.3	Maß der baulichen Nutzung	18
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	19
3.5	Verkehrsflächen	19
3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsleitungen	20
3.7	Grünflächen	21
3.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
3.9	Flächenübersicht	25
3.10	Örtliche Bauvorschriften	25
4.	Durchführung des Bebauungsplanes	26
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	26
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
5.	Kennzeichnung	26
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	28
6.1	Verkehrerschließung	28
6.2	Ver- und Entsorgung	28
6.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	30
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	34
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	34
9.	Verfahrensvermerke	38

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, Ortsteil Sehnde mit örtlichen Bauvorschriften
2. Bebauungsvorschlag
3. Baugrunderkundung und –beurteilung sowie Schadstoffuntersuchungen
4. Prognose von Schallimmissionen Teil 1 und Teil 2

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 sowie in den §§ 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte.

Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 13.07.2006 den Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 17.07.2006 im Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 28 bekanntgemacht und damit rechtskräftig geworden.

Dieser Ursprungsbebauungsplan wurde im Rahmen einer 1. vereinfachten Änderung textlich geändert. Die Änderung bezog sich auf den nunmehr in Rede stehenden räumlichen Geltungsbereich. Es handelte sich dabei um die Aufhebung der textlichen Festsetzung „§ 3 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude“.

Zwischenzeitlich haben sich weitere städtebauliche Änderungserfordernisse ergeben, sodass der in Rede stehende Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 nun im Zuge der 2. Änderung entsprechend überplant werden soll (vgl. Anlage 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“).

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutz-

güter oder dafür bestehen und dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden, sind damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt.

Eine Umweltprüfung einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffsbilanzierung ist somit nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Alle umweltrelevanten Aspekte werden jedoch in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt.

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 30.06.2017.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wird der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat deshalb in seiner Sitzung am 23.09.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung und der geänderten Begründung zugestimmt und beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In dieser Sitzung wurde bestimmt, dass während der erneuten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurden angemessen verkürzt.

Der geänderte Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.10.2019 bis einschließlich 21.10.2019 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Allgemeiner Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung ist das städtebauliche Erfordernis der Neuordnung der Flächen östlich der „Lehrter Straße“ sowie dem dringenden Bedarf an Wohnraum in Sehnde - im Rahmen der Nachverdichtung - Rechnung zu tragen.

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung ist, die brachgefallenen Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle an der „Lehrter Straße“, einer neuen Nutzung zuzuführen (vgl. Anlage 2: Bebauungsvorschlag). Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ sind bislang „Mischgebiete (MI)“ im Geltungsbereich dieser 2. Änderung festgesetzt, die einer Erstellung von dringend benötigten Wohnungen, in guter Erreichbarkeit zum Bahnhof „Sehnde“ mit S-Bahnhaltepunkt, entgegenstehen, da der Anteil an Wohnnutzungen in den festgesetzten „Mischgebieten (MI)“ bereits ausgeschöpft ist und lediglich gewerbliche Nutzungen auf den ehemaligen Hofflächen gegenwärtig verortet werden können.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung ist die planungsrechtliche Anpassung an neue städtebauliche Erfordernisse unter Berücksichtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Mit der 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Die Bauleitplanung wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festzusetzen, um die bestehende Bebauung planungsrechtlich zu sichern und die geplante Bebauung mit Wohnnutzungen (vgl. Anlage 2 Bebauungsvorschlag), planungsrechtlich vorzubereiten sowie mittels geeigneter Festsetzungen Planungskonflikte auszuschließen.

Die bereits im Plangebiet vorhandenen sowie die angrenzenden Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan weder in ihrem Bestand gefährdet, noch unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden.

Für die „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ wird die „offene Bauweise (o)“, „zwei Vollgeschosse (II)“ und die „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,3 aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten.

Des Weiteren wird die Lage des Plangebietes über dem Salzstock „Sehnde-Lehrte“ im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Da ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich dieser 2. Änderung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde derzeit als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt sind, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung hat den Zweck, die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung den aktuellen Erfordernissen anzupassen, die bereits vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern und die Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen sowie die angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich durch den Bebauungsplan vorzubereiten.

Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung wird begrenzt:

- im Westen:
durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 149/16, 55/4, 54/4, 52/13, (westliche Grenze der „Lehrter Straße“),
- im Norden:
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 73/85 und 73/86 (südliche Grenze der „Elisabet-Boehm-Straße“) sowie die westliche Verlängerung dieser Flurstücksgrenze bis auf die westliche Grenze des Flurstücks 149/16,
- im Nordosten:
durch die nördliche Grenze des Flurstückes 75/2 und einem Teilstück der nördlichen Grenze des Flurstückes 75/1,
- im Osten:
durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 73/85, 73/73, 75/2, 76/14, 76/9, 76/10, 79/79, 79/108 und deren nördliche Verlängerung dieser Flurstücksgrenze bis auf die nördliche Grenze des Flurstücks 79/115,
- im Süden:
durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 76/14, 76/13, 76/26, 76/10, 79/79, 79/76, 79/119, 79/118, 79/113 und der westlichen Verlängerung lotrecht auf die westliche Grenze des Flurstückes 52/13.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 54/4, 55/4, 73/86, 73/73, 73/85, 75/1, 75/2, 76/4, 76/6, 76/9, 76/10, 76/13, 76/14, 76/23, 76/24, 76/25, 76/26, 76/27, 79/76, 79/79, 79/108, 79/109, 79/110, 79/111, 79/112, 79/113, 79/114, 79/118, 79/119, sowie auf Teilstücke der Flurstücke 52/13, 149/16, 149/11 und 79/115 der Flur 3. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Sehnde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so abgegrenzt, dass die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bauleitplans erreicht werden können, und Planungs-

konflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer gesonderten planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das zentralörtliche System der *Ober-, Mittel- und Grundzentren* bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der *Zentralen Orte*.

Die Festlegung der *Zentralen Orte* im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an *Ober-, Mittel- und Grundzentren* erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 (RROP) ist die Stadt Sehnde als „Grundzentrum“ sowie als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt und hat diese Aufgaben wahrzunehmen. Alle Flächen im Plangebiet sind im RROP nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Hildesheim - Lehrte, die im RROP als „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“ / „Vorranggebiet Elektrischer Betrieb“ festgelegt ist.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ geeignet, da sich die Flächen im nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ befinden, in fußläufiger Erreichbarkeit vom Bahnhof „Sehnde“ mit S-Bahnanschluss und von der Stadtmitte liegen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die dem Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

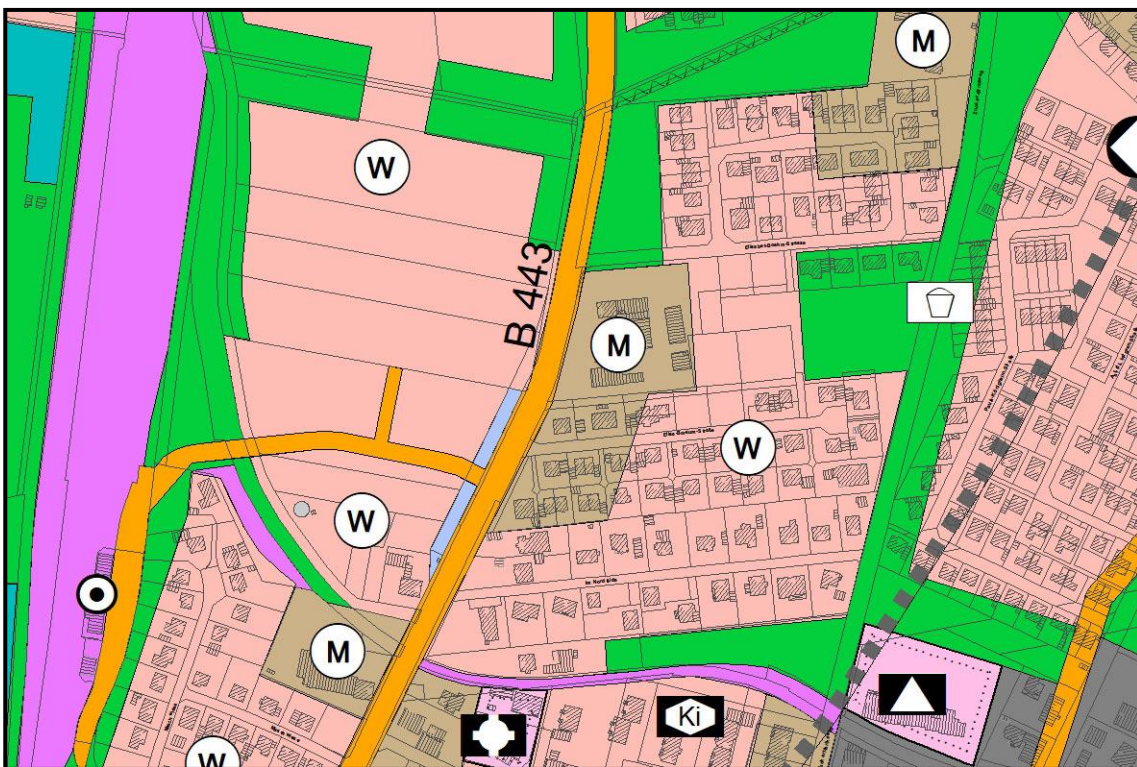
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Für die Stadt Sehnde liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde am 23.07.1998 vom Rat der Stadt Sehnde beschlossen, mit Verfügung vom 29.01.1999 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 25.02.1999 wirksam. Die Anpassung an neue städtebauliche Anforderungen erforderte seitdem mehrere Planänderungen.

Soweit sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 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.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde



M. 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



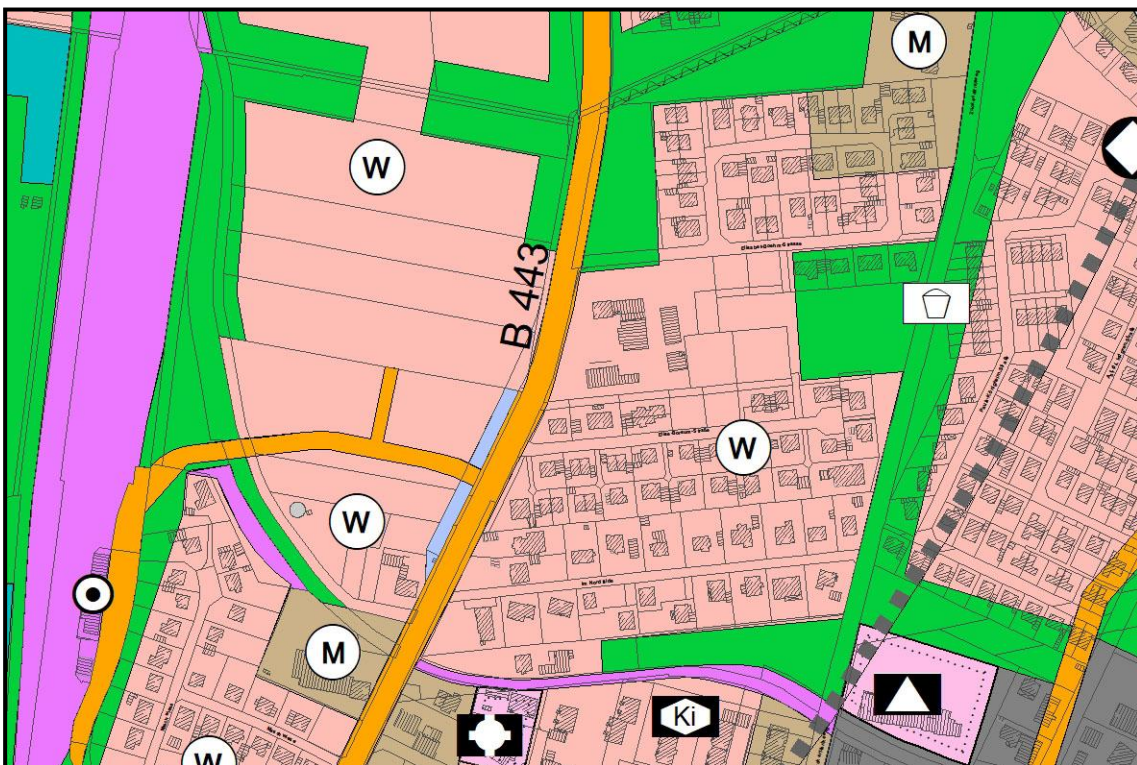
Gemischte Bauflächen (M)

Derzeit stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde im Bereich der Berichtigung „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.

Da im Bebauungsplan „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt werden, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung. Der Geltungsbereich der Berichtigung umfasst bislang im Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellte Flächen, die nunmehr als „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt werden.

Darstellung der 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde



M. 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Wohnbauflächen (W)

Belange, die die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Sehnde durch den Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Im Rahmen der 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die entsprechenden Flächen als „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum

Die Stadt Sehnde befindet sich im Nahbereich der Stadt Hannover, in einer Entfernung von ca. 15 km zum Stadtzentrum der Landeshauptstadt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung liegt im nördlichen Stadtgebiet von Sehnde, mit der „Lehrter Straße“, Bundesstraße (B 443) im Westen (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung), in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof „Sehnde“ mit S-Bahnanschluss und zu den Versorgungseinrichtungen im zentralen Bereich der Stadt.

Die Stadt Sehnde ist „Grundzentrum“ und über die Bundesstraße (B 65) an das „Oberzentrum“ Hannover sowie die Bundesstraße (B 443) an das „Mittelzentrum“ Lehrte angebunden. Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Bahnhof „Sehnde“ mit S-Bahnhaltepunkt. Darüber hinaus bestehen Busverbindungen in die umliegenden Ortsteile.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,11 ha.

Die Flurstücke der „Lehrter Straße“, Bundesstraße (B 443) stehen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Die Flächen der „Elise-Borsum-Straße“ stehen im Eigentum der Stadt Sehnde.

Die übrigen Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Geländere relief im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt im Plangebiet im Mittel 64,5 m über Normalhöhen null (NHN).

Bodenbeschaffenheit

(Hinweise Nr. 7)

Nach der *Geologischen Übersichtskarte Niedersachsen M. 1:500.000*, herausgegeben vom *Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie* (LBEG), bereitgestellt auf dem NIBIS-Kartenserver, stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit an. Es handelt sich dabei um

Ablagerungen einer Grundmoräne (Geschiebelehm, -mergel), die als Schluff/tonig, sandig, kiesig beschrieben wird.

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 50, NIBIS-Kartenserver, LBEG) ist im Bereich des Plangebietes als Bodentyp überwiegend „Podsol-Braunerde“ und im nordwestlichen Plangebiet „Gley“ zu erwarten.

In der Hydrogeologischen Karte (1 : 200.000, NIBIS-Kartenserver, LBEG) wird die Grundwasserneubildung mit 101–150 mm/a als gering beschrieben.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung: „Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde - Baugrunderkundung und -beurteilung sowie Schadstoffuntersuchungen, Ingenieurbüro R.-U. Wode, Sehnde, Juli 2019 durchgeführt (vgl. Anlage 3). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Für die Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen wurden durch das Ingenieurbüro R.-U. Wode insgesamt 30 Kleinrammbohrungen bis in eine maximale Tiefe von 7 m unter GOK abgeteuft.

In der geplanten Baufläche (ohne Flurstück 75/1 und 75/2) folgen unterhalb des Oberbodens bzw. Oberflächenbefestigung folgen verbreitet anthropogene Auffüllungen bis in eine Tiefe von maximal 1,20 m.

Darunter wurden Auelehme und fluviatile Schluffe sowie fluviatile bzw. glazifluviatile Sande und Kiese angetroffen. Zur Tiefe wurden tertiäre Sande und Beckenablagerungen erkundet.

Auf den Flurstücken 75/1 und 75/2 wurden unterhalb einer geringmächtigen Oberbodenüberdeckung verbreitet anthropogene sandige Auffüllungen bis in eine Tiefe von maximal 1,0 m erkundet.

Darunter wurde eine bis maximal 2,8 m unter GOK reichende, organoleptisch auffällige Auffüllung aus bindigen bzw. organischen Böden angetroffen.

Die Grundwasserstände reichten in den Erkundungszeiträumen von 1,50 bis 2,05 m unter GOK.

*Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist festzustellen, dass in der zu erwartenden Gründungsebene für **nicht unterkellerte Bauwerke** i. d. R. mit den Auffüllungen und Auelehmen heterogene Baugrundverhältnisse vorliegen, die als mäßig bis ausreichend tragfähig einzustufen sind.*

*Bei **unterkellerten Bauwerken** sind mit den nahezu flächendeckend eiszeitlichen Sanden Baugrundverhältnisse, die als ausreichend tragfähigen einzustufen sind.*

Die aus den Bauwerken resultierenden Lasten können über Flächengründungen abgesetzt werden.

Es wurden Bodenproben zur orientierenden Schadstoffuntersuchung des Oberbodens, der angetroffenen Auffüllungen und des Untergrunds entnommen und zu jeweiligen Mischproben zusammengeführt und gemäß LAGA TR Boden analysiert.

*Im Ergebnis sind für die geplante Baufläche (ohne Flurstück 75/1 und 75/2) MP 1 „Oberboden“ als **Z 1.1**, Probe MP 2 „Auffüllung“ als **Z 0** und MP 3 „Untergrund“ als **Z 1.2** eingestuft worden.*

*Die auf den Flurstücken 75/1 und 75/2 von ca. 0,8 m bis 2,8 m unter GOK ange-
troffenen Auffüllungen (MP 5, MP 6, MP 7, MP 9 und MP 10) sind überwiegend als
>Z 2 eingestuft worden.*

*Für den Bereich des Flurstücks 75/2 kann zur Erhöhung des Abstandes von der Nut-
zungsebene zu den belasteten Auffüllungen eine zusätzliche „Übererdung“ durch
nachweislich unbelastete (im Sinne der BBodSchV), kulturfähige Überschussmassen
aus der Erschließungsmaßnahme erfolgen. In diesem Zusammenhang kann auch
(zumindest für den geplanten Spielplatzbereich) das Einbringen einer „Grabesperre“
diskutiert werden.“*

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Entsprechend der Ergebnisse des Bodengutachtens über die hydraulischen Verhält-
nissen im Plangebiet (*„Die Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen und witterungs-
bedingten Schwankungen. Die erkundeten Wasserstände sind dabei als Grund-
wasserniedrigstand einzuordnen. Temporär kann es insbesondere nach ergiebigen
Niederschlagsereignissen zum oberflächennahen Auftreten von Stauwasser auf den
Auelehmen, schluffigen Auffüllungen und fluviatilen Schluffen kommen.“*) wird der
nachfolgende Hinweis unter Hinweise Nr. 7 „Grundwasser / Grundwasserhaltung“ in
den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse wird darauf hingewiesen, dass Teile
baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich dieser Schichten zu
liegen kommen (z.B. Keller) in wasserdichter Bauweise zu errichten sind.*

*Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung (z.B. durch
Drainagen) können nicht in Aussicht gestellt werden.“*

Bodendenkmale

(Hinweise Nr. 8)

In der Nähe des Plangebietes sind archäologische Funde oder Befunde aufgetreten.
Deshalb wird der nachfolgende Hinweis unter Hinweise Nr. 8 „Bodendenkmale“ in den
Bebauungsplan aufgenommen:

*„Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten be-
dürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches
Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung
ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu bean-
tragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird,
dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Bau-
maßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.“*

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne
denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem
Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35

NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen.

Altlasten

(Hinweise Nr. 9)

Im Altlastenkataster der Region Hannover sind die Flächen im Plangebiet nicht als Verdachtsflächen verzeichnet. Allerdings grenzt das Plangebiet im Osten an eine Altablagerung mit der Nr. 253.015.4030.

Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover weist deshalb mit Schreiben vom 07.11.2016 auf Folgendes hin:

„Die Fläche ist nicht als Verdachtsfläche registriert, grenzt im Osten aber an eine Altablagerung (siehe Anlage). Die im Westen, Norden und Süden angrenzenden Nachbarflächen sind ebenfalls nicht registriert.

Sicherheitshalber sollten in einem ersten Schritt 3-5 Rammkernsondierungen an der Ostgrenze (bis 2 m Tiefe, ggf. bei Nachweis einer Auffüllung tiefer und dann Untersuchung von Bodenproben nach LAGA M20 einschl. kurzer Bewertung durch Fachbüro) mit dem Ziel der klaren Abgrenzung der Planungsfläche von der Altablagerung durchgeführt werden.“

Deshalb wurden neben der Baugrunderkundung und –Beurteilung auch Schadstoffuntersuchungen, *Ingenieurbüro R.-U. Wode*, Sehnde, durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet in Richtung Osten um die Flurstücke 75/2 und 16/14 erweitert. Da die derzeitige Nutzung der Flächen als Pferdekoppel aufgegeben wurde und nunmehr eine Nutzung als Hausgarten und privater Spielplatz angestrebt wird, wurden zusätzlich Schadstoffuntersuchungen auf dem Flurstück 75/2, *Ingenieurbüro R.-U. Wode*, Sehnde, durchgeführt (vgl. Anlage 3).

Das Gutachten kommt zusammenfassend bezüglich der Schadstoffuntersuchungen zu folgenden Ergebnissen:

„Im Rahmen der geotechnischen Erkundung wurden aus den nachfolgenden Aushubmaterialien Bodenproben entnommen, zu Mischproben zusammengeführt und chemisch analysiert.

Die chem. Analytik erfolgte nach den Anforderungen der LAGA (TR Boden), Tab. II 1.2-1: Mindestuntersuchung für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht.

Unter Zugrundelegung der LAGA-Regeln sind die untersuchten Aushubmaterialien folgendermaßen einzustufen:

Probenbezeichnung	Einstufungsparameter	Zuordnungsklasse nach LAGA TR Boden	Abfallschlüssel
<i>Untersuchungsgebiet (ohne Flurstück 75/1 und Flurstück 75/2)</i>			
MP 2 – Auffüllung	-	Z 0 (nicht gefährlicher Abfall)	17 05 04
MP 3 – Auffüllung	Sulfat	Z 1.2 (nicht gefährlicher Abfall)	17 05 04
<i>Flurstück 75/1</i>			
MP 4 – Untergrund Ost	Kupfer, Quecksilber	Z 1.1 (nicht gefährlicher Abfall)	17 05 04
MP 5 – Auffüllung Ost 1	PCB, EOX	> Z 2 (gefährlicher Abfall)	17 05 03*
MP 6 – Auffüllung Ost 2	Kupfer, TOC	> Z 2 (gefährlicher Abfall)	17 05 03*
MP 7 – Auffüllung Ost 3	PCB	> Z 2 (gefährlicher Abfall)	17 05 03*
<i>Flurstück 75/2</i>			
MP 8 – Abdeckung	EOX, TOC	Z 1.1 (nicht gefährlicher Abfall)	17 05 04
MP 9 – Auffüllung 1	Kupfer, TOC	> Z 2 (gefährlicher Abfall)	17 05 03*
MP 10 – Auffüllung 2	PAK, TOC	Z 2 (nicht gefährlicher Abfall)	17 05 04
MP 11 – Untergrund	-	Z 0 (nicht gefährlicher Abfall)	17 05 04

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

In Ergänzung zu den Untersuchungen nach LAGA TR Boden wurde seitens der Region Hannover im Hinblick auf die geplante Folgenutzung des Flurstücks 75/2 als Gartenfläche eine Beurteilung nach BBodSchG/BBodSchV eingefordert. Hierzu sind die Prüf- und Maßnahmenwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze heranzuziehen (s. BBodSchV, Anhang 2, Nr. 2.2):

Parameter	Prüfwert [mg/kg]	Maßnahmenwert [mg/kg]	MP 9 [mg/kg]	MP 10 [mg/kg]
Arsen	200		21	8,4
Cadmium		0,04	0,014	0,018
Blei	0,1		< 0,0070	< 0,0070
Quecksilber	5		0,28	0,92
Thallium	0,1		0,026	0,009
Benzo(a)pyren	1		1,5	0,87

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die organoleptisch auffälligen Auffüllung der MP 9 (dunkelbraune bis schwarze Schluffe, Tone und Torfe) den Prüfwert nach BBodSchV überschreiten, wenngleich aufgrund der Tiefenlage der entnommenen Bodenproben (> 80 cm) ein Aufnahmepfad Bodenmaterial - Nutzpflanze im Sinne der Regelwerke nicht anzunehmen ist (vorgegebene Beprobungstiefen nach BBodSchV, Anhang 1, Tab. 1 für Nutzgärten: 0 – 30 cm bzw. 30 – 60 cm).“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Aufgrund der Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen wird der nachfolgende Hinweis unter Hinweise Nr. 9 „Altablagerung“ in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 75/2 und 76/14 sowie auf Teilen des Flurstückes 75/1, Flur 3, Gemarkung Sehnde die Altablagerung (Nr. 253.015.4030) gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Im Rahmen einer Bebauung oder Nutzung als Hausgarten / Spielplatz der v.g. Flurstücke ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.“

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten weitere Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Darüber hinaus wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Kampfmittel

Für die Flächen im Plangebiet wurde bereits bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 342 eine Luftbilddauswertung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

„Im Plangebiet hat es Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen gegeben, so dass noch Kampfmittel, von denen eine Gefahr ausgeht, vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen sollte zur Erkundung vor Baubeginn eine Oberflächensondierung durch eine fachlich qualifizierte Firma durchgeführt werden.“

Dies ist bereits vor Bebauung der seinerzeit noch unbebauten Flächen erfolgt.

Für die Flächen der ehemaligen Hofstelle wurden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst am 23.08.2018 nochmals ausgewertet.

Die Luftbilddauswertung ergab folgende Ergebnisse:

„Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.“

Emissionen

Da sich westlich des Plangebietes die Bundesstraße (B 443) sowie die Bahnstrecke Hildesheim - Lehrte befinden, ist sicherzustellen, dass die vorhandenen und neuen Wohnnutzungen im Plangebiet keinen unzumutbaren Geräuschemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr ausgesetzt werden.

Auf der Grundlage der Verkehrsdaten des Schienenverkehrs und des Verkehrs auf der Bundesstraße wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“, DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, April 2018 (vgl. Anlage 4), erstellt.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„In Sehnde, OT Sehnde, ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 342 „Sehnde-Nord II“ vorgesehen. Im Änderungsbereich ist die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes beabsichtigt.

Im Rahmen der hier vorliegenden Schallimmissionsprognose sind die im Bereich des Plangebietes zu erwartenden Geräuschemissionen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf der westlich angrenzenden Bundesstraße (B 443) zu ermitteln. Zudem ist die etwa 300 m westlich verlaufende Schienenstrecke 1770 zu berücksichtigen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel L_r erfolgte nach den Bestimmungen der 16. BIm-SchV. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

- tags (6-22h) zwischen $L_{rT} = 63 \text{ dB(A)}$ (im Westen) und $L_{rT} = 56 \text{ dB(A)}$ (im Osten)*
- nachts (22-6h) zwischen $L_{rN} = 60 \text{ dB(A)}$ (im Westen) und $L_{rN} = 55 \text{ dB(A)}$ (im Osten).*

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete von tags $OW_T = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $OWN = 45 \text{ dB(A)}$ werden im Plangebiet erheblich überschritten. Hinweise zur Beurteilung sind dem Abschnitt 6.4 zu entnehmen.

Sofern im Rahmen der Abwägung die vorgenannten Überschreitungen der für Wohngebiete heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) als zumutbar angesehen werden und anderen Belangen der Vorrang gegeben wird, sind Maßnahmen zur Lärminderung vorzusehen.

Ergibt die Abwägung, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, kann ein ausreichender Schallschutz durch passive Maßnahmen sichergestellt werden.

Es ergeben sich für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche IV bis V.

Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafes bei gleichzeitiger Raumbelüftung ist zu empfehlen, dass zusätzliche schalldämpfende Lüftungseinrichtungen oder eine zentrale Lüftungsanlage in Schlafräumen und Kinderzimmern vorgesehen werden. Zudem ist für diese Räume eine Lüftungsmöglichkeit über die straßenabgewandte (Ost-)Fassade vorzusehen.

Vorschläge für die textlichen Festsetzungen sind Abschnitt 6.6 zu entnehmen.“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, handelt es sich um überwiegend baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen.

Die „Lehrter Straße“ ist als innerörtliche Bundesstraße und die „Elise-Borsum-Straße“ ist als Gemeindestraße ausgebaut.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein Reitplatz und eine Pferdekoppel. Die Hofanlage ist mit Hecken bzw. heckenartigen Gehölzen und Bäumen eingegrünt.

Die Flächen im südlichen Plangebiet sind mit Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die unversiegelten Freiflächen werden als Hausgärten genutzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Elisabet-Boehm-Straße“, an die im Norden eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung angrenzt.

Westlich der Bundesstraße (B 443) „Lehrter Straße“ wird zurzeit das Baugebiet „Maschwiese“ entwickelt.

Südlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet „Im Nordfelde“.

Nordöstlich des Änderungsbereiches befinden sich Wohnbaugrundstücke die zum Teil bebaut und gärtnerisch angelegt sind.

Östlich des Plangebietes liegen ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken sowie ein öffentlicher Spielplatz.

Die südöstlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls mit Wohngebäuden bebaut, deren Freiflächen als Hausgärten genutzt werden.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die „Lehrter Straße“, Bundesstraße (B 443) und die „Peiner Straße“, Bundesstraße (B 65) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung des Planbereiches an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Bahnhof „Sehnde“ mit S-Bahnhaltepunkt und das bestehende Busnetz sichergestellt.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten an den öffentlichen Straßen.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind notwendigen Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zur Verfügung zu stellen.

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ sind bislang „Mischgebiete (MI)“ festgesetzt, die einer zusätzlichen Entwicklung von weiteren dringend benötigten Wohngebäuden entgegen stehen, da der Anteil an Wohnnutzungen in den bestehenden „Mischgebieten (MI)“ bereits ausgeschöpft ist, und nur weitere gewerbliche Nutzungen auf den ehemaligen Hofflächen zugelassen werden können. Deshalb soll die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ entsprechend angepasst werden.

Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2)

(§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Die Flächen im Plangebiet sollen zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan werden deshalb für die Bauflächen „Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2)“ Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es werden „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt und nicht etwa „Reine Wohngebiete (WR)“, da eine strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sehnde widerspräche. Die Entstehung einer aus städtebaulicher Sicht unzeitgemäßen und damit unerwünschten „Schlafstadtsituation“ soll damit vermieden werden.

Allerdings werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen: Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die neuen Wohngebäude sowie die bereits vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen von Störungen freigehalten werden sollen, die von diesen (ausgeschlossenen) Nutzungen ausgehen könnten.

Südlich des Plangebietes an der „Lehrter Straße Nr. 20“ befindet sich eine Tankstelle, die im Bebauungsplan Nr. 362 „Steinweg“ bereits planungsrechtlich gesichert ist. Eine weitere Tankstelle soll an der „Lehrter Straße“ zum Schutz vor Störungen nicht entstehen.

3.2 Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen

(§ 2 der textlichen Festsetzungen und Hinweise Nr. 6)

Im Plangebiet befinden sich bereits Wohnnutzungen. Weitere Wohngebäude sind geplant. Um sicherzustellen, dass schützenswerten Nutzungen keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen ausgesetzt werden, wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“, *DEKRA Automobil GmbH*, Hamburg, April 2018 (vgl. Anlage 4), erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden zusammenfassend unter Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen“ wiedergegeben.

Da das Plangebiet durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet ist, sind für Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) erforderlich sind.

Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens werden für die mit (WA 1) und (WA 2) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) festgesetzt. Die in Bezug genommene Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird im Rathaus der Stadt Sehnde - Fachdienst Stadtentwicklung, Straßen und Grünflächen - Nordstraße 21, 31319 Sehnde dauerhaft zur Einsicht bereitgehalten (vgl. Hinweise Nr. 6 „DIN 4109“ auf dem Bebauungsplan).

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen (insbesondere Schlafräume, Kinderzimmer sowie Einraumwohnungen) genutzt werden, mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ [dB]	
		A	B
V	71 – 75	45	40
IV	66 – 70	40	35
III	61 – 65	35	30

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- A. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
- B. Büroräume und ähnliches

Für sonstige schutzbedürftige Räume ist es zulässig, abweichend zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) IV und V, einen um eine Stufe reduzierten Lärmpegelbereich heranzuziehen.

Ausnahmsweise kann von der v.g. Festsetzung abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper, durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper oder durch Vorliegen von nicht dem Schlafen dienenden Räumen der maßgebliche

Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Für schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Einraumwohnungen) sind im gesamten Plangebiet zusätzlich schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß vorweisen. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird. Für diese Räume ist eine Lüftung über die straßenabgewandte (Ost-) Fassade zu gewährleisten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ war bislang für die Bauflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl wird im Rahmen dieser 2. Änderung für die (GRZ 1) beibehalten, da die Flächen im südlichen Plangebiet bereits bebaut sind.

Im nördlichen Plangebiet sollen überwiegend Reihenhäuser zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs entstehen. Gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sind notwendige Stellplätze für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung zu stellen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können. Darüber hinaus wünscht die Stadt Sehnde, bei Neuerrichtung von Einfamilienhäusern, über die Mindeststellplatzzahl von 1 Stellplatz pro Wohneinheit hinaus, zusätzlich die Herstellung von 0,5 St. / WE auf den privaten Grundstücken. Deshalb ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 2) für Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in dem „Allgemeinen Wohngebiet (WA 2)“ bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,55 zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ war bislang die „Zahl der Vollgeschosse“ mit „II“ festgesetzt, die im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten wird.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Bauweise

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ war bislang die „offene Bauweise (o)“ festgesetzt, die im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten wird.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ bislang festgesetzten „Baugrenzen“ werden im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten.

Damit die „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ auch tatsächlich von der Bebauung mit Nebengebäuden frei bleiben, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m (vgl. § 5 der örtlichen Bauvorschriften), Müllboxen, Terrassen, Stellplätzen und Fahrradabstellflächen - nur auf den „überbaubaren Grundstücksflächen“ zulässig.

Diese Festsetzung dient sowohl der ortsgerechten Einbindung und städtebaulich hinreichenden Strukturierung des Gebietes, als auch der Verortung von Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der „überbaubaren Grundstücksflächen“.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte, wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, da die überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen. Damit wird auch dem Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die „Elise-Borsum-Straße“ und die „Elisabet-Boehm-Straße“ an die „Lehrter Straße“, Bundesstraße (B 443) sowie die „Peiner Straße“, Bundesstraße (B 65) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Straßenverkehrsflächen

(§ 8 der textlichen Festsetzungen)

Die „Elisabet-Boehm-Straße“ liegt nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sondern ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 345 „Südlich Billerbach“ planungsrechtlich gesichert.

Die „Lehrter Straße“ und die „Elise-Borsum-Straße“ sind bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenver-

kehrfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzungen werden im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten.

Innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten standortgerechte Laubbäume entsprechend § 8 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Diese Festsetzungen werden im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der Straßenräume der „Elise-Borsum-Straße“ und der „Elisabet-Boehm-Straße“.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind notwendige Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zur Verfügung zu stellen.

Einfahrt / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ und „Einfahrten“ werden im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten.

3.6 Gehr-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsleitungen

Gehr-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Im Ursprungsbebauungsplan wurden bereits für die hinterliegenden Grundstücke im südlichen Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt, die im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten werden.

Im nördlichen Plangebiet ist eine Bebauung der ehemaligen Hofanlage mit Wohngebäuden vorgesehen (vgl. Anlage 2: Bebauungsvorschlag). Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen sowie des Flurstücks 75/1 sind private Wege geplant, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt werden und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten sind. Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzten Flächen dürfen im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 3 m verschoben werden, um bei der konkreten Bauausführung eine angemessene Flexibilität zu gewährleisten.

Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden.

Versorgungsleitungen

(§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Rahmen der

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ beibehalten, um das Ortsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten.

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

3.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (Anpflanzflächen)

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Die im westlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ festgesetzten „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Anpflanzfläche“ und der überlagerten Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten. Dies bedeutet, dass innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Anpflanzfläche“ entsprechend § 9 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Gehölzanpflanzungen vorzunehmen sind.

Private Grünflächen (Anpflanzflächen / Erhaltungsflächen)

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Die im östlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ festgesetzten „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Anpflanzfläche“ und der überlagerten Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie die „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Erhaltungsfläche“ und der überlagerten Festsetzung von „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten. Dies bedeutet, dass innerhalb der „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Anpflanzfläche“ entsprechend § 9 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Gehölzanpflanzungen vorzunehmen sind und innerhalb der „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Erhaltungsfläche“ entsprechend § 10 der textlichen Festsetzungen die vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erhalten sind.

Die im nordwestlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ bislang festgesetzten „privaten Grünflächen“ mit den überlagerten Festsetzungen von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden nunmehr als „Allgemeine Wohngebiete (WA2)“ mit den überlagerten Festsetzungen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Damit wird einem Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Region Hannover gefolgt, die eine diesbezüglich eindeutige bzw. klarstellende planungsrechtliche Regelung anregte.

Private Grünflächen (Hausgarten / Spielplatz)

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Im östlichen Plangebiet befand sich bislang eine Pferdweide, die im Ursprungsbebauungsplan als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Pferdekoppel“ festgesetzt wurde (vgl. Anlage 1). Aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofanlage sowie der Pferdhaltung mit Reitplatz und Pferdeweide ist auch der Nutzungszweck als Pferdekoppel entfallen. Um dieser Fläche eine den neuen Wohnnutzungen im nördlichen Plangebiet sinnvolle Nutzung zuzuführen, wird die Fläche als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgarten und „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Hausgarten“ ist die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) i.S. d. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m - unzulässig, um diesen privaten Bereich mit den angrenzenden „öffentlichen Grünflächen“ von baulichen Anlagen frei zu halten. Innerhalb der „privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Spielplatz“ ist die Errichtung von Spielgeräten und Einfriedungen zulässig.

Die Festsetzungen von „privaten und öffentlichen Grünflächen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

3.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

(§ 8 der textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ werden soweit wie möglich im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten. Allerdings können diese Anpflanzungen auf die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume gemäß § 9 (1) der textlichen Festsetzungen angerechnet werden, da aufgrund der neuen Planungsabsichten (überwiegende Errichtung von Reihenhäusern im nördlichen Änderungsbereich), durch die Vielzahl an Wohneinheiten mit den erforderlichen Stellplätzen, eine Bepflanzung entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan nicht sinnvoll umgesetzt werden kann.

Im nördlichen Plangebiet ist aufgrund der notwendig werdenden Stellplätze für die zusätzlichen Wohneinheiten mit einer entsprechend hohen Anzahl von Stellplätzen zu rechnen. Diese könnten das Ortsbild und das Mikroklima durch den höheren Versiegelungsgrad beeinträchtigen. Deshalb sind im „Allgemeinen Wohngebiet (WA2)“ die Stellplätze auf den Grundstücken durch Bäume zu gliedern. Für jeweils 7 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 1 standortgerechter Laubbaum als

Hochstamm, 3 xv. (3 mal verpflanzt), mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen (siehe Hinweise Nr. 1) zu pflanzen. Diese Anpflanzungen können auf die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume gemäß § 8 (1) angerechnet werden.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art sowie der jeweils vor genannten Qualität zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 der textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzungen von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ werden soweit wie möglich im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten.

Die Anordnung der Unterbrechungen der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im nördlichen Plangebiet werden klarstellend in der Planzeichnung festgesetzt.

Im nordwestlichen Plangebiet, entlang der „Lehrter Straße“ werden allerdings die Anzahl (2 mal) und Breite (max. 2 m) der Unterbrechungen der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ textlich (vgl. § 9 (3) der textlichen Festsetzungen) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der flexiblen Herstellung zweier fußläufiger Anbindungen der neuen Bauflächen an die „Lehrter Straße“.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 10 der textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzungen von „Flächen für die „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“ werden soweit wie möglich im Rahmen dieser 2. Änderung beibehalten.

Die Anordnung der Unterbrechungen der „Flächen für die „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im nördlichen Plangebiet werden klarstellend in der Planzeichnung festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 11 (1) der textlichen Festsetzungen)

Die Flächen im südlichen Plangebiet (WA1) sind nahezu vollständig bebaut und bereits an das östlich gelegene Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen. Die Flächen im nördlichen Plangebiet (WA2) sind bislang nur teilweise bebaut, da diese Flächen bis-

lang als landwirtschaftliche Hofstelle mit entsprechenden Freiflächen genutzt wurden. Diese Flächen waren bislang nicht an das östlich gelegenen Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen, obwohl im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde-Nord II“ seinerzeit hydraulische Berechnungen für das im Bebauungsplan festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken unter Berücksichtigung aller Flächen im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes durchgeführt wurden. Deshalb wird entsprechend der ursprünglichen Festsetzung festgesetzt, dass das auf den privaten Baugrundstücken in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2)“ sowie das auf den „Straßenverkehrsflächen“ der „Elise-Borsum-Straße“ anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ östlich des Änderungsbereiches zuzuführen, dort gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zurückzuhalten und so weit wie möglich zu versickern ist.

Beseitigung / Rückschnitt von Gehölzen

(§ 10 (2) der textlichen Festsetzungen)

Die Beseitigung oder ein erheblicher Rückschnitt von Gehölzen darf nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres erfolgen, da in diesem Zeitraum mit Brutvorkommen in den Gehölzen zu rechnen ist. Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Baufeldfreiräumung von Gehölzen nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres erfolgen darf.

Die Festsetzungen der „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

3.9 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt **ca. 21.143 m²**

davon:

Verkehrsflächen insgesamt **ca. 3.752 m²**

davon:

Straßenverkehrsflächen „Lehrter Straße“ ca. 3.194 m²

Straßenverkehrsflächen „Elise-Borsum-Straße“ ca. 558 m²

Grünflächen insgesamt **ca. 1.708 m²**

davon:

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Anpflanzfläche (Flst. 76/4) ca. 68 m²

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Anpflanzfläche (Flst. 79/114) ca. 222 m²

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Anpflanzfläche (Teil Flst. 75/2) ca. 108 m²

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Erhaltungsfläche (Flst. 76/14) ca. 180 m²

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Hausgarten (Teil Flst. 75/2) ca. 440 m²

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz (Teil Flst. 75/2) ca. 690 m²

Bauflächen insgesamt **ca. 15.683 m²**

davon:

Allgemeine Wohngebiete (WA 1, II, GRZ 0,3, o) ca. 6.579 m²

darin: Flächen für die Erhaltung ca. 649 m²

Allgemeines Wohngebiet (WA 2, II, GRZ 0,3, o) ca. 9.104 m²

darin: Flächen zum Anpflanzen ca. 1.035 m²

darin: Flächen für die Erhaltung ca. 289 m²

3.10 Örtliche Bauvorschriften

Für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, Ortsteil Sehnde wurden seinerzeit bereits auf der Grundlage des § 56 i.V.m. § 91 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen. Diese örtlichen Bauvorschriften werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung auf der Grundlage des § 84 Abs. 2, 3 und 6 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 übernommen, mit der geringfügigen Abweichung, dass bauliche Anlagen als grenzständige Einfriedungen 5 cm höher, als bislang festgesetzt, errichtet werden dürfen und klarstellend auch Stabgitterzäune zulässig sind.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Neubebauung der ehemaligen Hofanlage wird von einem privaten Vorhabenträger durchgeführt. Durch die Planung und Realisierung der baulichen Vorhaben im nördlichen Plangebiet sollen der Stadt Sehnde keine Kosten entstehen. Die erforderlichen Mittel für die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen: Zur Kostenübernahme hat die Stadt Sehnde mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die öffentlichen „Straßenverkehrsflächen“ der „Lehrter Straße“ verbleiben im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Die öffentlichen „Straßenverkehrsflächen“ der „Elise-Borsum-Straße“ verbleiben im Eigentum der Stadt Sehnde.

Die Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben im Privateigentum.

5. Kennzeichnung

Im Westen und Norden der Stadt Sehnde befindet sich der Salzstock „Lehrte-Sehnde“. Es handelt sich dabei um ehemalige Salzbergwerke, die mittlerweile stillgelegt sind. Im Bereich des Salzstocks besteht grundsätzlich die Gefahr von Erdfällen.

Das Grundwasser könnte den Gipshut des Salzstocks auswaschen und dadurch unterirdische Hohlräume entstehen lassen, die wiederum Erdfälle verursachen könnten. Das Risiko ist nach Angaben des ehemaligen Niedersächsischen Landesamts für Bodenforschung als gering einzustufen. Deshalb wurde der Bereich der Erdfallkategorie 3 gemäß Erlass des ehemaligen Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in Erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987 (Az.: 305.4 -24 110/2-) zugeordnet.

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gekennzeichnet werden, so dass folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

„Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, OT Sehnde liegt über dem Salzstock „Lehrte-Sehnde“.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2019 nochmals auf Folgendes hin: *„Das Plangebiet liegt im Bereich des Salzstockes Sehnde. Im Untergrund stehen lösliche Gesteine (Zechsteinsalz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Das Planungsgebiet wird als erdfallgefährdet eingestuft. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung (bis 700 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Erdfallrisiko. Das Planungsgebiet wird für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen formell in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.*

Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Gebäudekonstruktion im Planungsbereich sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.“

Die Kennzeichnung im Bebauungsplan, dass sich die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, OT Sehnde über dem Salzstock „Lehrte-Sehnde“ befinden, wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. Da das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie dies übersehen hatte, wurde die vor zitierte Stellungnahme nochmals zur Erläuterung wiedergegeben.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet abzuleiten bzw. eine geordnete Erreichbarkeit sicherzustellen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den S-Bahnanschluss und das Busnetz gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet erfolgte bereits überwiegend durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Kommunikationsnetz

Das südliche Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen.

Die Telekom Deutschland GmbH wies im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2019 auf Folgendes hin:

„Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist die Energieversorgung Sehnde (EVS) in Zusammenarbeit mit der Avacon AG.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die Energieversorgung Sehnde (EVS).

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgte durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Die Löschwasserversorgung beträgt für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ)“ $\leq 0,7$ (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tabelle S. 7, kleine Gefahr der Brandausbreitung) von 800 l/min über 2 Stunden.

Die Messung 21.11.2018 von 11:00 – 12:00 Uhr haben wir an den Unterflurhydranten „Lehrter Straße 34 1.153 l/s und Elise-Borsum-Straße 1 1.237 l/s“ ergeben. Diese Unterflurhydranten liegen im 300 m Radius um das Objekt.

Die Region Hannover wies im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2019 zum Brandschutz auf Folgendes hin:

„Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.“

Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO, bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen.

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 Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen etc..“

Entsprechend den Stellungnahmen der Stadtwerke Sehnde GmbH und der Region Hannover ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren / Bauanzeige eine ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Sehnde (Bereich Wasserversorgung).

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Sehnde angeschlossen. Es sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Baugrundstücken in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2)“ sowie auf den „Straßenverkehrsflächen“ der „Elise-Borsum-Straße“ anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der öffentlichen Grünfläche östlich des Änderungsbereiches zuzuführen, dort zurückzuhalten und so weit wie möglich zu versickern.

Die Einleitmengen für die zu entwässernden Flächen im Plangebiet wurden bereits bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes hydraulisch berücksichtigt. Das östlich des Plangebietes bereits hergestellte Regenwasserrückhaltebecken ist entsprechend dimensioniert worden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft wies im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2019 auf Folgendes hin:

„Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).

Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.“

6.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung handelt es sich um überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen mit Wohnbebauung sowie den dazugehörigen Hausgärten, eine Hofstelle mit Reitplatz und Pferdekoppel sowie um Straßenverkehrsflächen.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen und dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden, sind damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt.

Eine Umweltprüfung einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffsbilanzierung ist somit nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Alle umweltrelevanten Aspekte werden jedoch in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der geplanten Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen.

Die Flächen im Plangebiet sind durch Verkehrslärm aus dem Straßenverkehr der „Lehrter Straße“, Bundesstraße (B 443) und aus dem Schienenverkehr der Bahnstrecke Nr. 1770 erheblich vorbelastet. Deshalb wurde, zum Zwecke einer sachgerechten Beurteilung, eine „Prognose von Schallimmissionen“, *DEKRA Automobil GmbH*, Hamburg, April 2018 durchgeführt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden, entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens, in § 2 der textlichen Festsetzungen passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen.

Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 75/2 und 76/14 sowie auf Teilen des Flurstückes 75/1, Flur 3, Gemarkung Sehnde die Altablagerung (Nr. 253.015.4030) gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Im Rahmen einer Bebauung oder Nutzung als Hausgarten / Spielplatz der v.g. Flurstücke ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind bei Beachtung der Schallschutzfestsetzungen und der Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Planbereich ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Auch die Freiflächen auf den Grundstücken sind zum Teil versiegelt und werden als Zufahrten bzw. zum Parken genutzt. Die unversiegelten Freiflächen werden als Haus- oder Ziergärten genutzt.

Sofern Gehölze auf den Privatgrundstücken im Rahmen von baulichen Vorhaben entfernt werden müssen, sind zum Schutz wildlebender Tiere Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Das bedeutet, dass die Baufeldfreiräumung von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres erfolgen darf.

Darüber hinaus sind alle Regelungen der §§ 39 und 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz in jedem Fall zu beachten.

Sollten die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Plangebiet zurückgebaut werden, ist eine artenschutzfachliche Untersuchung mit dem Schwerpunkt auf Fledermäuse und gebäudewohnende Vogelarten durchzuführen. Wenn Fledermäuse oder andere geschützte Arten gefunden werden, ist ein artenschutzfachliches Konzept über Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu erstellen. Die Abrissarbeiten können erst nach vollständiger Abarbeitung der artenschutzfachlichen Belange beginnen.

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Planung der Innenentwicklung im Rahmen der Nachverdichtung Rechnung getragen.

Dadurch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Schutzgut Boden

Ein Großteil der begrünten und bepflanzten Flächen kann auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben, da die Grundflächenzahl (GRZ 1) weiterhin mit 0,3 festgesetzt wird. Lediglich im nördlichen Plangebiet ist eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ 2) bis max. 0,55 zulässig, um die notwendigen Stellplätze und die privaten Zuwegungen im Plangebiet herstellen zu können.

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden aufgrund von Versiegelungen und dem damit einhergehenden Verlust ökologischer und sonstiger Funktionen des Bodens, sind im Rahmen der Nachverdichtung unvermeidbar. Allerdings gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Planung im Rahmen der Nachverdichtung Rechnung getragen.

Schutzgut Wasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Sehnde abgeleitet.

Die Flächen im südlichen Plangebiet (WA1) und die „Straßenverkehrsflächen“ der „Elise-Borsum-Straße“ sind bereits an das bestehende östlich des Änderungsbereiches gelegene Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen.

Das im nördlichen Plangebiet (WA2) anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser kann ebenfalls diesem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden, da alle Flächen im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ bereits in der seinerzeit durchgeführten hydraulischen Berechnung und Dimensionierung des Regenwasserrückhaltebeckens berücksichtigt wurden.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind deshalb nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind mit der Planung nicht verbunden, da entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen wurden.

Besondere Luftverunreinigungen werden durch die im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht ausgelöst. Es werden auch keine planungsbedingten Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt.

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Sehnde östlich der Bundesstraße (B 443). Zur Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“, zum „Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, für die „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen getroffen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind deshalb durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Aus dem Planungsbereich sind archäologische Bodenfunde derzeit nicht bekannt. Allerdings ist mit dem Vorkommen archäologischer Funde zu rechnen, sodass sämtliche Erdarbeiten daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG bedürfen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bei Beachtung der Auflagen der denkmalrechtlichen Genehmigung, nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Wechselwirkungen beziehen sich auf die einzelnen Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ hat für die Eigentümer der Grundstücksflächen im Plangebiet zur Folge, dass sie zukünftig u.a. bezüglich vorhandener und zukünftiger Schallemissionen einen höheren Schutzstatus erlangen werden.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich schützenswerte Nutzungen. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes von „Mischgebiete (MI)“ in „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Allgemeiner Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung ist das städtebauliche Erfordernis der Neuordnung der Flächen östlich der „Lehrter Straße“ sowie dem dringenden Bedarf an Wohnraum in Sehnde - im Rahmen der Nachverdichtung - Rechnung zu tragen.

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung ist, die brachgefallenen Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle an der „Lehrter Straße“, einer neuen Nutzung zuzuführen (vgl. Anlage 2: Bebauungsvorschlag). Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ sind bislang „Mischgebiete (MI)“ im Geltungsbereich dieser 2. Änderung festgesetzt, die einer Erstellung von dringend benötigtem Wohnraum, in guter Erreichbarkeit zum Bahnhof „Sehnde“ mit S-Bahnhaltepunkt entgegenstehen, da der Anteil an Wohnnutzungen in den festgesetzten „Mischgebieten (MI)“ bereits ausgeschöpft ist, und lediglich gewerbliche Nutzungen auf den ehemaligen Hofflächen gegenwärtig verortet werden können.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung ist die planungsrechtliche Anpassung an neue städtebauliche Erfordernisse unter Berücksichtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Mit der 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Wohngebäuden geschaffen werden.

Des Weiteren wird die Lage des Plangebietes über dem Salzstock „Sehnde-Lehrte“ im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“ werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die bereits im Plangebiet vorhandenen sowie die angrenzenden Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan weder in ihrem Bestand gefährdet, noch unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden. Deshalb wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“, DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, April 2018 (vgl. Anlage 4), erstellt. Der Schallgutachter gibt die nachfolgenden Hinweise zur Beurteilung:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete von tags $OW_T = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $OW_N = 45 \text{ dB(A)}$ werden im gesamten Plangebiet erheblich überschritten. Im Tageszeitraum wird der genannte Orientierungswert bei der vorhandenen Bebauung um bis zu $\Delta L_T = + 8 \text{ dB}$ überschritten.

Im Nachtzeitraum ergibt sich eine Überschreitung um bis zu $\Delta L_N = + 15 \text{ dB}$.

Legt man im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit $GWT = 59 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $IGW_N = 49 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum zu Grunde, so ist auch eine Überschreitung dieser Werte festzustellen.

In Mischgebieten gelten tags $IGW_T = 64 \text{ dB(A)}$ und nachts $IGW_N = 54 \text{ dB(A)}$.

Die Richtwerte für Wohngebiete der Lärmschutz-Richtlinien-StV mit $RW_T = 70 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $RW_N = 60 \text{ dB(A)}$ werden tags deutlich unterschritten und können nachts an der bestehenden Bebauung im Plangebiet erreicht werden.

Durch die betrachtete Verkehrssteigerung auf der Straße (B 443) und auf der Schienenstrecke (1770) ist für das Plangebiet folgendes festzustellen:

- *Im Tageszeitraum wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von tags $IGW_T = 64 \text{ dB(A)}$ um mind. $\Delta L_T = - 1 \text{ dB}$ unterschritten. Legt man den derzeitigen Bebauungsentwurf zugrunde, wird der genannte Immissionsgrenzwert an den geplanten Wohngebäuden ebenfalls unterschritten. Von unzumutbaren Wohnverhältnissen ist im Sinne von [3] und [5] nicht auszugehen. Die Geräuschimmissionen sind typisch für Bebauung an Hauptverkehrsstraßen.*
- *Im Nachtzeitraum wird der Richtwert der Lärmschutz-Richtlinien-StV von nachts $RW_N = 60 \text{ dB(A)}$ erreicht. Dies sollte als der obere Abwägungsbereich für Neubebauung angesehen werden. Maßgeblich ist hierbei die berücksichtigte Erhöhung des Zugaufkommens (der Güterverkehr soll gemäß Angabe der DB bis zum Jahr 2025 um mehr als verzwanzigfacht werden) auf der etwa 300 m entfernt verlaufenden Schienenstrecke.*

Während für vorhandene Bebauung ein höherer Abwägungsspielraum anzunehmen ist, ist bei Neubaugebieten die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete empfehlenswert. Eine Überschreitung kann nach Abwägung aller Belange jedoch als zumutbar angesehen werden. Einer Lückenschlussbebauung kann beispielsweise ein höherer Geräuschpegel zugemutet werden als einem Neubaugebiet am Ortsrand.

Sollte die erhebliche Erhöhung des Güterverkehrs tatsächlich eintreten, sind das Plangebiet wie auch weitere vorhandene Wohnbebauung der Stadt Sehnde erheblich durch Verkehrslärm belastet. Auch bei anderen bebaubaren Flächen im innerstädtischen Bereich ist somit von einer erheblichen Vorbelastung durch Schienenlärm auszugehen. Tagsüber ist auch ohne (aktive) Schallschutzmaßnahmen von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

Mit Anhang 5 sind beispielhaft die sich ergebenden Beurteilungspegel (Tageszeitraum) unter Berücksichtigung eines 3 m hohen Erdwalls parallel zur B 443 dargestellt, inkl. Unterbrechung durch zwei Zu-/Ausfahrten. Für die Aufenthaltsbereiche bei den Terrassen ergibt sich hierdurch eine signifikante Geräuschminderung. Eine vergleichbare Geräuschminderung kann auch bei Optimierung der geplanten Garagenanlagen erreicht werden. Für relevante Pegelminderungen auf Höhe der Obergeschosse wäre eine deutlich höhere Schallschutzanlage erforderlich. Es sind auf Höhe des 1. OG bei Wall-/Wandhöhen ab 5 m bzw. auf Höhe des 2. OG / DG ab ca. 7 - 8 m relevante Geräuschpegelminderungen zu erwarten, was ggf. städtebaulich nicht mehr vertretbar ist. Bei Bedarf können auch Maßnahmen an den Balkonen (Fassadenanordnung, (Teil-)Verglasung, etc.) zu vergleichbaren Pegelminderungen führen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Schienenstrecke führen zu keinen relevanten Geräuschminderungen im Plangebiet. Mit Anhang 6 sind beispielhaft die sich ergebenden Beurteilungspegel (Nachtzeitraum) unter Berücksichtigung einer 3 m hohen Schallschutzwand parallel zur Schienenstrecke 1770 dargestellt. Eine signifikante Verringerung der Schienengeräuschimmissionen im Plangebiet wäre nur mit Schallschutzwänden möglich, die unmittelbar neben dem Gleiskörper auf dem Betriebsgelände der Bahn errichtet würden.

Bei Neubebauung innerhalb des Plangebietes sollte auf eine optimierte Grundrissgestaltung geachtet werden. Für Schlafräume und Kinderzimmer sollte eine Lüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandte (Ost-)Fassade ermöglicht werden.“

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden somit bei der Planung berücksichtigt.

Die Belange der Eigentümer im Plangebiet sowie die der angrenzenden Grundstückseigentümer werden bei der Planung beachtet.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden berücksichtigt.

Der Klimaschutz, als Planungsgrundsatz der Bauleitplanung, wird im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes werden bei der Planung berücksichtigt.

Die Belange des Gewässerschutzes werden ebenfalls berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden.

Die ordnungsgemäße technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

9. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 30.06.2017.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wird der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat deshalb in seiner Sitzung am 23.09.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung und der geänderten Begründung zugestimmt und beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. In dieser Sitzung wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurden angemessen verkürzt. Der geänderte Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.10.2019 bis einschließlich 21.10.2019 gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Sehnde in seiner Sitzung am 12.12.2019 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Sehnde, 07.01.2020

gez. Kruse
Bürgermeister

Beglaubigung

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift eine vollständige Ablichtung der Urschrift ist. Das Schriftstück Begründung zum Bebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, 2. Änderung, Ortsteil Sehnde, mit örtlichen Bauvorschriften ist nach Inhalt und Form rechtlich nicht geprüft.

Sehnde,

.....
i. A. Der Bürgermeister
(Stadtangestellte/r)

Siegel

Anlagen

- 1. Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 342 „Sehnde Nord II“, Ortsteil Sehnde mit örtlichen Bauvorschriften**
Stadt Sehnde, April 2019
- 2. Bebauungsvorschlag**
Bauforum Hannover GmbH für Interhomes AG, Hannover, April 2019
- 3. Baugrunderkundung und –beurteilung sowie Schadstoffuntersuchungen**
Ingenieurbüro R.-U. Wode, Sehnde, Juli 2019
- 4. Prognose von Schallimmissionen Teil 1 und Teil 2**
DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, April 2018