

Region Hannover

Stadt Sehnde

Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, Ortsteil Sehnde

Erneuter Entwurf der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

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

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
November 2017

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes	5
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes	10
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	10
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	10
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen	10
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	14
2.5	Verkehrerschließung	15
3.	Wesentliche Festsetzungen der Änderung 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	20
3.5	Verkehrsflächen	21
3.6	Versorgungsleitungen	24
3.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
3.8	Flächenübersicht	25
4.	Durchführung des Bebauungsplanes	26
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	26
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	26
5.	Kennzeichnung	27
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	27
6.1	Verkehrerschließung	27
6.2	Ver- und Entsorgung	27
6.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	28
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	32
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	32
9.	Verfahrensvermerke	35

Anlagen:

1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des UVPG
2. Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“
3. Lageplan: Neubau einer Lidl-Filiale
4. Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Nordstraße in Sehnde
5. Verkehrliche Beurteilung Erweiterung LIDL-Markt in Sehnde
6. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, OT Sehnde

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4 b, 10 und 13 bzw. 13a 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 Gemeinde Sehnde hat am 25.07.1978 den Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 29.05.1980 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 22 bekanntgemacht worden und ist damit am 29.05.1980 rechtskräftig geworden.

Zwischenzeitlich haben sich städtebauliche Änderungserfordernisse ergeben, sodass der in Rede stehende Ursprungsbebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ (vgl. Anlage 2: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“) nun entsprechend überplant werden soll.

Für die geplante Baumaßnahme (Erweiterung des Lidl-Marktes) ist eine *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich, da für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 i.V.m. 18.8 des UVPG der Prüfwert über 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² liegt. Die *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* nach UVPG ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung (bereits überplante Gebiete gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB)) im Zuge der Nachverdichtung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, und damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenent-

wicklung – erfüllt sind, wird dieses Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 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 15.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017.

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 15.05.2017 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 16.06.2017 bis einschließlich 17.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aufgrund von Änderungen nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat deshalb in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, Ortsteil Sehnde und der geänderten Begründung zugestimmt und beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

1.2 Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Allgemeiner Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung ist die städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich der Änderung entsprechend der angestrebten städtebaulichen Entwicklung für Flächen westlich der „Nordstraße“ und nördlich der „Straße des Großen Freien“.

Bislang sind im Änderungsbereich „Dorfgebiete, gegliedert (MD e)“, „Straßenverkehrsflächen“ mit „Straßenbegleitgrün“ und „Parkflächen“ sowie „Flächen für Versorgungsanlagen: Umformerstation“ festgesetzt, die der geplanten städtebaulichen Entwicklung

der Stadt Sehnde in diesem Bereich entgegenstehen. Zudem soll die im Ursprungsbebauungsplan eingetragene „Grenze des Salzstocks Sehnde-Lehrte“ im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“ entsprechend der tatsächlichen Grenze des Salzstockes gekennzeichnet werden (vgl. Anlage 2).

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, Ortsteil Sehnde, sind Planungen zur Erweiterung / Abriss und Neubau des an der „Nordstraße“ bestehenden Lidl-Marktes. Die derzeitige Verkaufsfläche von etwa 1.000 m² soll um ca. 350 m² auf dann 1.350 m² vergrößert werden (vgl. Anlage 3). Eine Ausweitung des Sortiments ist nicht geplant.

Obwohl der Vorhabenstandort Teil des *Zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum* ist, war aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsfläche die Verträglichkeit für die vorhandenen schützenswerten Nahversorgungsstrukturen zu prüfen.

Da es sich bei dem in Aussicht genommenen baulichen Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb entsprechend § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, wurde geprüft, ob durch die geplante Erweiterung von Verkaufsflächen bestehende, schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Sehnde sowie in den angrenzenden Städten und Gemeinden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach regionalplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten könnten.

Aus diesem Grunde wurde ein „*Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Nordstraße in Sehnde*“, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 04.10.2017 (vgl. Anlage 4) durchgeführt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„In der Stadt Sehnde wird derzeit die Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters in der Nordstraße diskutiert. Der LIDL-Markt soll von derzeit rd. 1.000 qm auf 1.350 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Die größere Verkaufsfläche dient dazu, die Filiale an den aktuellen Standard des Unternehmens anzupassen. Dazu gehört unter anderem, dass die Gänge im Verkaufsraum verbreitert werden, um ein bequemes Begegnen mit Einkaufswagen, Kinderwagen etc. zu ermöglichen. Zudem sollen die Regalhöhen reduziert werden, um den Kunden die Erreichbarkeit der Waren zu erleichtern und eine bessere Orientierung innerhalb der Filiale zu ermöglichen. Für die internen Betriebsabläufe ermöglicht die Erweiterung u.a. ein leichteres Rangieren mit Hubwagen und das Aufstellen größerer Warenmengen, wodurch für das Personal der Aufwand für das Nachfüllen von Waren reduziert wird. Die geplante Erweiterung dient somit vor allem der Optimierung der Wirtschaftlichkeit des LIDL-Marktes – was wiederum der Sicherung des langfristigen Fortbestandes der Unternehmenspräsenz in der Stadt Sehnde dient. Eine Ausweitung des Sortiments ist im Vergleich zur bestehenden Filiale nicht geplant.

Der Lidl-Markt ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Sehnde, in dem sich u. a. auch zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Aldi und Penny), zwei Supermärkte (Rewe und Edeka) sowie ein Drogeriemarkt (Rossmann) befinden.

Durch die Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sehnde ist der Lidl-Markt fußläufig gut zu erreichen. Bei der Nordstraße handelt es sich zudem um eine der Hauptverkehrsachsen in Sehnde, womit der Vorhabenstandort auch über eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet verfügt.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass das Vorhaben keinerlei negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde. Das bedeutet, dass eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden kann.

Aus Sicht der cima ist das Planvorhaben insbesondere im Sinne einer Sicherung bestehender Nahversorgungseinrichtungen in Sehnde positiv zu bewerten. Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann die cima die Realisierung des Planvorhabens im geprüften Umfang empfehlen.“

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der „Nordstraße“, im „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Sehnde, der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Straßen sowie das vorhandene Busnetz, sind diese Flächen für gewerbliche Nutzungen besonders geeignet und bieten gute Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Dies entspricht auch dem raumordnerischen Ziel, der Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung.

Neben der Verbesserung der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner in Sehnde mit Gütern des täglichen Bedarfs, werden mit der Planung auch weitere Arbeitsplätze in Sehnde geschaffen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung ist die Anpassung an neue städtebauliche Erfordernisse und die Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion in der Stadt Sehnde.

Die Bauleitplanung wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 6 BauNVO (derzeit noch „Dorfgebiete (MD)“ gemäß § 5 BauNVO) und „sonstige Sondergebiete (SO)“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, um die bestehende gemischte Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die vorgesehene Neubebauung mit einem zeitgemäßen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich vorzubereiten und die angrenzenden „Straßenverkehrsflächen“ städtebaulich neu zu ordnen. Die bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen sollen durch die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes weder in ihrem Bestand gefährdet, noch unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen durch die Ausweisung von „Mischgebieten (MI)“ und eines „sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO)“ sowie durch die zweckmäßige Umgestaltung der vorhandenen „Straßenverkehrsflächen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur

Umsetzung der Vorhaben geschaffen und mittels geeigneter Festsetzungen Planungskonflikte (z.B. durch unzumutbare Beeinträchtigungen von Geräuschemissionen) ausgeschlossen werden.

Das geplante Vorhaben eines Lebensmittelmarktes zur Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Gütern des täglichen Bedarfs und einem zentrenrelevanten Randsortiment, dessen Verkaufsflächenanteil 10 % nicht überschreiten darf, soll sich konfliktfrei in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen und sich an den Maßstäben der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen baulichen Anlagen orientieren. Daher ist für die „Mischgebiete (MI)“ die „offene Bauweise (o)“, „drei Vollgeschosse (III)“, eine „Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0“ und für die geplante Bebauung im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ die „abweichende Bauweise (a)“, „zwei Vollgeschosse (II)“ sowie eine „Grundflächenzahl (GRZ) 0,4“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8“ vorgesehen.

Da sämtliche Flächen des Änderungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde derzeit als „gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt sind, ist für den Bereich des geplanten „sonstigen Sondergebiet (SO)“ 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. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung hat den Zweck, die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung den aktuellen Erfordernissen anzupassen, die bereits vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern und zu stärken, die Versorgungsstruktur der Bevölkerung in Sehnde zu verbessern, weitere Arbeitsplätze durch die Erweiterung des Lebensmittelmarkt zu schaffen und die Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen sowie die angestrebte städtebauliche Entwicklung durch diese Bebauungsplanänderung 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 der Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung wird begrenzt:

- im Westen:
 - durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 48/3 und 48/4 (öffentlicher Fußweg),

- im Norden:
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 48/7, 12/1, 12/5, 12/6, 12/4 sowie deren Verlängerung auf die östliche Grenze der „Nordstraße“,
- im Osten:
durch die östliche Grenze der „Nordstraße“,
- im Süden:
durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 48/3, 49/1, 49/2, die westlichen Grenzen der Flurstücke 37/3, 37/4, 37/5, 37/6 und einer südlichen Verbindung über die „Nordstraße“ bis auf deren Ostgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 21/5, 21/6, 23/6, 23/7, 28/6, 30/3, 31/9, 31/10, 187/6, 203/1, 203/2, 204/1, 205/24, 205/25, 205/26, 205/27, 205/28, 213/5 und Teile der Flurstücke 20/7, 20/8, 187/7, 187/8, 187/11, 205/29, 205/31, 205/38, 205/39 der Flur 13 sowie auf die Flurstücke 12/1, 12/4, 12/5, 12/6, 13/1, 13/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 18/2, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 20/1, 20/3, 20/4, 21, 22, 23, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 48/3, 48/5, 48/6, 48/7, 49/1, 49/2 und Teile des Flurstückes 48/4 der Flur 16. 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 Planungskonflikte 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)

In der Sitzung der Regionsversammlung am 27.09.2016 wurde das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für die Region Hannover beschlossen und liegt zurzeit zur Genehmigung vor.

Im RROP 2016 ist die Stadt Sehnde als „Grundzentrum“ sowie als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt und hat diese Aufgaben wahrzunehmen.

Alle Flächen im Änderungsbereich sind im RROP nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Änderungsbereich sind im RROP als „Versorgungskern“ ausgewiesen. Die Flächen der „Nordstraße“ Landesstraße (L 410) im östlichen Plangebiet sind als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ festgelegt.

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

Im RROP 2016 wurden zur „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ u.a. folgende Festlegungen getroffen:

„Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. (...)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne in den Zentralen Orten und der integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen durch Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb der in der beschreibenden Darstellung in Abschnitt 2.2 Ziffer 02, 04 und 06 festgelegten „zentralen Siedlungsgebiete“ der Zentralen Orte zulässig (Konzentrationsgebot).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind nur zulässig in den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Versorgungskernen“. Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind außerdem nur zulässig in „zentralen Siedlungsgebieten“ – außerhalb der Versorgungskerne – an zusätzlichen städtebaulich integrierten Standorten (Stadtteil- bzw. Ortsteilzentren) ...“ (RROP S. 12, 13).

Das Plangebiet ist zur Ausweisung eines „sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ geeignet, da sich die Flächen im RROP festgelegten „Versorgungskern“ befinden, in fußläufiger Erreichbarkeit von der Stadtmitte liegen und bestehende Wohnnutzungen direkt an den Standort angrenzen. Durch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann die ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung der Stadt Sehnde mit Gütern des täglichen Bedarfs langfristig gesichert werden und der Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten, vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten vorgebeugt werden. Zugleich kann damit einem möglichen Funktionsverlust der Innenstadt von Sehnde entgegengewirkt werden.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die dem Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

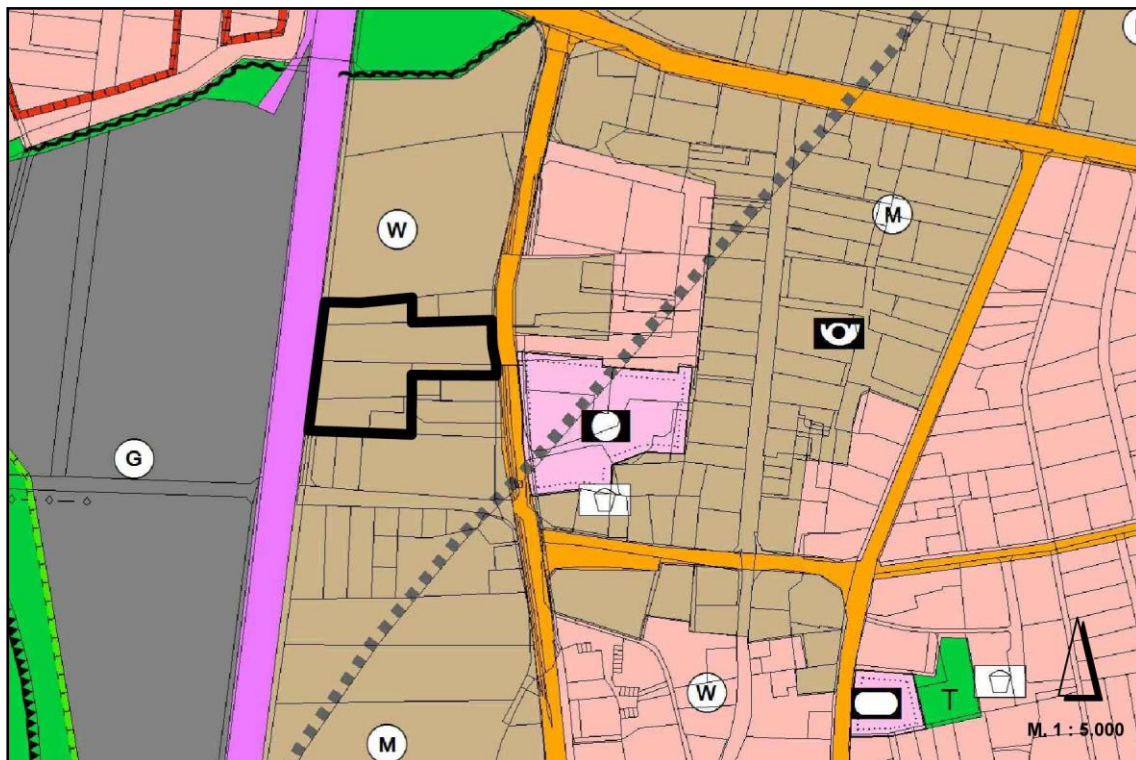
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächen-nutzungsplanes 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.

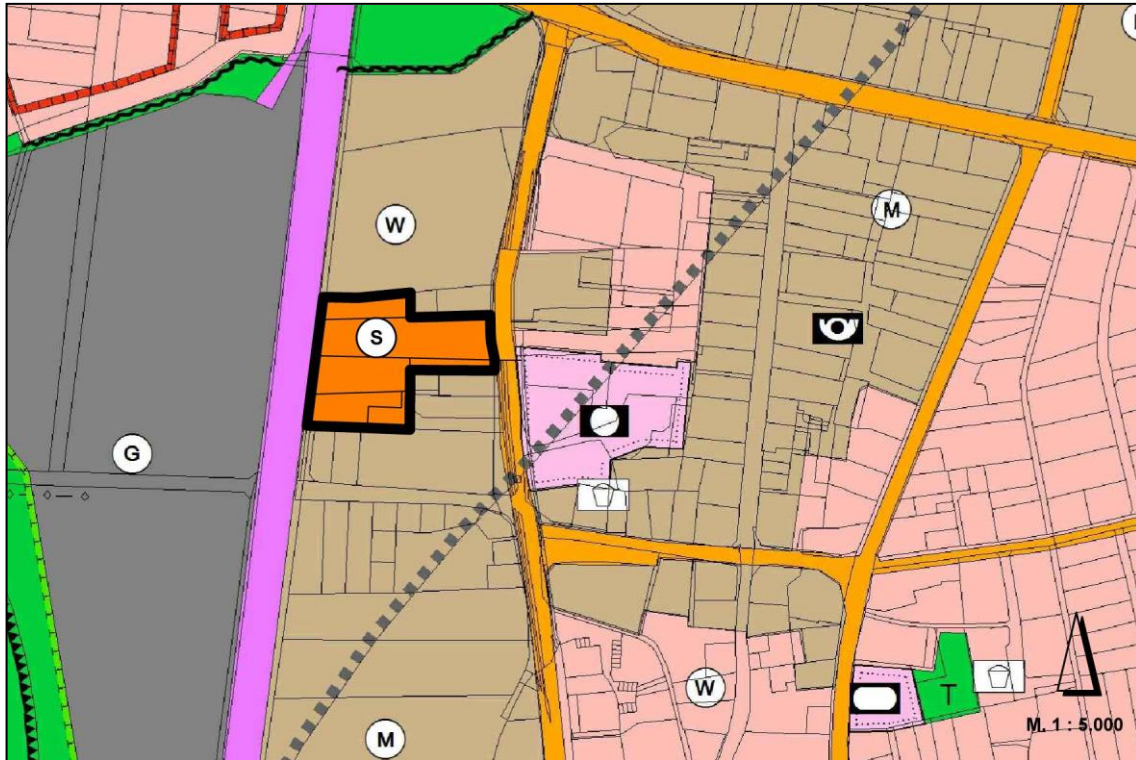
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde stellt derzeit im Bereich der Berichtigung „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.

Da im Bereich der Berichtigung ein „sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung. Der Geltungsbereich der Berichtigung umfasst durch den Bebauungsplan überplante „Gemischte Bauflächen (M)“.

Darstellung der 21. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)



Sondergebiet (S)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 21. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sehnde

Belange, die die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Sehnde durch den Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar.

Im Rahmen der 21. Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die entsprechenden Flächen als „Sondergebiet (S)“ dargestellt.

2. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

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. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung liegt im zentralen Stadtgebiet von Sehnde, mit der „Nordstraße“, Landesstraße (L 410) im Osten (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung), in fußläufiger Entfernung zur „Mittelstraße“, dem 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. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,14 ha.

Die Flurstücke der „Nordstraße“ (Landesstraße L 410) stehen im Eigentum des Landes Niedersachsen und die dazu parallel verlaufenden Flächen, einschließlich der „Straße des großen Freien“, stehen im Eigentum der Stadt Sehnde. Die übrigen Flächen im Änderungsbereich 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 66,5 m über Normalhöhen null (NHN).

Bodenbeschaffenheit

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 Pseudogley Braunerde zu erwarten.

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

Bodendenkmale

(Hinweis Nr. 2.: Bodendenkmale)

Da im Plangebiet ein Auftreten von archäologischer Funde oder Befunde nicht auszuschließen ist, wird der nachfolgende Hinweis unter Hinweise Nr. 2 *Bodendenkmale* in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Plangebiet ist möglicherweise mit archäologischen Funden zu rechnen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder Frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.“

Altlasten

(Hinweis Nr. 3.: Altlastenverdächtige Flächen)

Im Verdachtsverzeichnis der Region Hannover sind Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet verzeichnet. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis unter Hinweise Nr. 3: *Altlastenverdächtige Flächen* in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Plangebiet befinden sich altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es handelt sich dabei um folgende Verdachtsstandorte aus dem Altlastenkataster der Region Hannover in der Gemarkung Sehnde:

Nr. 25301551200176 Flurstücke 12/5, 12/6, Flur 16 und 12/4, Flur 13

Nr. 25301551200036 Flurstücke 13/1, Flur 16 und 13/2, Flur 13

Nr. 25301551200141 Flurstück 18/4, Flur 16

Nr. 25301551200046 Flurstück 23, Flur 16.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.“

Bereits im Rahmen des Neubaus des Lebensmittelmarktes im Jahre 2001 wurden für die Grundstücke Nordstraße 20 und 18 jeweils eine „*Beurteilung der Kontamination*

des Bodens“, *ELH Erdlabor Hannover Ingenieure GmbH*, Hannover, Januar 2001 / Mai 2001 durchgeführt.

Die nach Kohlenwasserstoff riechenden Bodenschichten im Bereich einer ehemaligen Diesel-Zapfsäule wurden im Zuge der Neubebauung ausgetauscht und der Erdtank ordnungsgemäß entsorgt. Im Osten des Grundstückes aufgefüllte Bodenschichten wiesen einen erhöhten PAK-Gehalt aus. Sofern in diesem Bereich erneut Bodenaushub vorgenommen wird, ist zu prüfen, ob ggf. noch überwachungsbedürftiger Abfall entsprechend zu entsorgen ist.

Darüber hinaus wurde für das Grundstück Nordstraße 24a eine *„Orientierende Bodenuntersuchung“*, *gpb Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro – Arke*, Hessisch Oldendorf, Mai 2016 durchgeführt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Im Untersuchungsbereich des Grundstücks Nordstraße 24A, 31319 Sehnde bilden Geschiebelehme in Form sandiger Schluffe den obersten Bodenhorizont.

In den Sondierungen wurde ausschließlich mineralisches Material erbohrt; Ablagerungen von Hausmüll, gewerblich/industriellen Abfällen oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten konnten in keinem Profil festgestellt werden.

In Übereinstimmung mit der Vor-Ort-Ansprache konnten in den untersuchten Bodenproben keine relevanten Schadstoffgehalte nachgewiesen werden.

Als abschließendes Ergebnis kann aus den Untersuchungen geschlossen werden, dass im Untersuchungsbereich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Anzeichen auf Altlasten vorliegen. Hinweise auf eine Gefährdung relevanter Schutzgüter lassen sich aus den Befunden nicht ableiten; weitere Untersuchungen erscheinen nicht angezeigt.“

Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet sind bei einer Neubebauung entsprechende Untersuchungen vorzunehmen.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Weiterhin 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

(Hinweis Nr. 4.: Kampfmittel)

Für die Flächen des Plangebietes wurden bereits am 12.10.2000, am 03.06. 2016 und am 07.09.2017 auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet.

Die Aufnahmen zeigten keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) Seitens der LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Bedenken. Allerdings weist das LGLN auf Folgendes hin:

„Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover.“

Deshalb wird der vor genannte Hinweis unter Hinweise Nr. 4: *Kampfmittel* in den Bebauungsplan aufgenommen:

Emissionen

Da sich westlich des Plangebietes die Bahnstrecke Hildesheim - Lehrte sowie im östlichen Plangebiet die Landesstraße (L 410) befinden und Wohnnutzungen an die Flächen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes angrenzen, ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Nutzungen keinen unzumutbaren Geräuschemissionen aufgrund der in Aussicht genommenen Planung eines „sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelbetrieb“ und neue schützenswerte Nutzungen durch Geräusche aus dem Straßenverkehr ausgesetzt werden.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung wurde zunächst eine *„Verkehrliche Beurteilung LIDL-Markt in Sehnde“*, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, März 2017 (vgl. Anlage 5) erstellt, in der die verkehrlichen Kennwerte erhoben, prognostiziert und für die Lärmberechnung zusammengestellt wurden.

Auf der Grundlage der Verkehrsdaten und der nutzungsbedingten Emissionen des Lebensmittelmarktes wurde anschließend ein *„Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, OT Sehnde“*, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, März 2017 (vgl. Anlage 6), erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Hildesheim, beabsichtigt, den in Sehnde an der Nordstraße 20 vorhandenen Markt durch einen Neubau zu ersetzen. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche von rd. 1.030 m² auf rd. 1.480 m² vergrößert werden. Das Marktgrundstück befindet sich zwischen der Bahnstrecke Hildesheim – Lehrte im Westen, der Nordstraße im Osten und der „Straße des Großen Freien“ im Süden.

Um das Vorhaben auch planungsrechtlich abzusichern, wird durch die Stadt Sehnde die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“ durchgeführt. Der Änderungsbereich umfasst dabei neben dem Marktgrundstück auch die im Norden angrenzenden Grundstücke Nordstraße 18 und 18a sowie südlich gelegenen Grundstücke zwischen dem Marktgelände und der „Straße des Großen Freien“. Wegen der angestrebten Linksabbiegespur auf das Marktgrundstück sowie den vorgesehenen Querungshilfen in der Nordstraße wird auch dieser Straßenabschnitt mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Bezüglich der Anlagengeräusche (Beurteilung nach TA Lärm) wurde der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. An der Südseite des Marktgebäudes ist auf dem Dach der Anlieferung eine Lärmschutzwand zur Abschirmung der Aggregate zu errichten. Es können auch alternative Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen werden (z.B. leisere Aggregate), die jedoch separat nachzuweisen sind. Für die Stellplatzanlage und die LKW – Anlieferungen sind außerdem Beschränkungen hinsichtlich der Betriebszeiten erforderlich (keine Nachtnutzungen).

Im Hinblick auf die Behandlung der Verkehrsgeräusche im Rahmen der Bauleitplanung (Beurteilung nach DIN 18005) ist den Berechnungsergebnissen zu entnehmen, dass es durch den Schienen- und Straßenverkehr zu Überschreitungen der Orientierungswerte Tag und Nacht für Mischgebiete (60/50 dB(A)) kommt. Da aufgrund fehlender Aufstellflächen und der vorhandenen Höhenunterschiede aktive Schallschutzmaßnahmen nicht oder nicht zweckmäßig umgesetzt werden können, sind für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die entsprechend im Bebauungsplan planungsrechtlich zu fixieren sind. Darüber hinaus sind Nutzungen der Außenwohnbereiche auf die schallabgewandten Gebäudeseiten zu beschränken.“

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 6 beigelegt.

Während des Bauleitplanverfahrens wurde die Planung für den großflächigen Einzelhandelsmarkt (vgl. Anlage 3 dieser Begründung) insbesondere aufgrund raumordnerischer Belange geändert. Deshalb wurde der Schallgutachter gebeten, die aktualisierte Planung des Lebensmittelmarktes hinsichtlich schalltechnisch relevanter Auswirkungen zu überprüfen.

Das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, gab dazu am 19.10.2017 die nachfolgende Stellungnahme ab:

„Ich habe die veränderte Objektplanung mit dem Schalltechnischen Gutachten (Stand: 24.03.2017) verglichen. Durch die Veränderung der Mitarbeiteräume, Stellplatzabgrenzungen sowie die Verringerung der Verkaufsfläche zum jetzigen Stand (25.09.2017) ergibt sich keine Notwendigkeit, die Schallberechnungen erneut durchzuführen.“

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

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

Innerhalb der Parzelle der „Nordstraße“ verlaufen Geh- und Radwege. Auf der Westseite dieser Parzelle verläuft ein Parkstreifen. Westlich davon findet sich ein Grünstreifen mit Baumbestand.

Die „Straße des Großen Freien“ ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Bei den übrigen Flächen im Plangebiet handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad sowie um wohnlich genutzte Flächen mit Freiflächen, die zu einem Teil für Stellplätze und Garagen genutzt werden. Die nicht versiegelten Flächen sind relativ schlicht begrünt oder werden als Garten genutzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Hofanlage mit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Westlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahnstrecke „Lehrte-Hildesheim“ in Dammlage.

Südlich – jenseits der „Straße des Großen Freien“ - grenzen Wohnnutzungen an den Geltungsbereich.

Im Osten befindet sich das Rathaus der Stadt Sehnde mit den dazugehörigen Stellplätzen.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die „Nordstraße“, Landesstraße (L 410) und die „Peiner Straße“, Bundesstraße (B 65) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung des Änderungsbereichs an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das Busnetz mit den Haltestellen „Sehnde / Breite Straße“ (500 m Fußweg) und „Sehnde / Bahnhof“ (200 m Fußweg) sowie die S-Bahnstation „Sehnde“ (500 m Fußweg) sichergestellt.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten an den öffentlichen Straßen und auf dem Rathausparkplatz.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu schaffen.

3. Wesentliche Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ ist bislang für die gesamten Bauflächen im Änderungsbereich ein „Dorfgebiet, gegliedert (MD e)“ festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 bis Nr. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977).

Die Hofstellen wurden mittlerweile aus dem Änderungsbereich verlagert. Da landwirtschaftliche Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Sehnde den städtebaulichen Zielen der Stadt widersprechen, sind nunmehr im Zuge dieser Bebauungsplanänderung Nutzungen in diesem Bereich zu Verorten, die der angestrebten städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen.

Mischgebiet (M 1) und (MI 2)

(§§ 1 und 3 der textlichen Festsetzungen)

Im Plangebiet sollen neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen zulässig sein. Neben den bestehenden Wohnnutzungen sollen auch gewerblichen Nutzungen - die das Wohnen nicht wesentlich stören - Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die v.g. Nutzungen sollen in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb werden diese Flächen als „Mischgebiete“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Um die im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnnutzungen und die im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohngebäude nicht über das bisherige Maß hinaus zusätzlich zu belasten, werden in den „Mischgebieten (MI 1) und MI 2“ die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird im „Mischgebiet (MI 2)“ die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um eine ungeplante Agglomerationsbildung außerhalb des Versorgungskerns auszuschließen. Im „Mischgebiet (MI 1)“ besteht bereits seit einiger Zeit Einzelhandelsnutzung, die an dieser Stelle auch langfristig erhalten werden soll, sodass im „Mischgebiet (MI 1)“ kein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt.

Sonstige Sondergebiete (SO)

(§§ 2, 3 und 8 der textlichen Festsetzungen)

Der bestehende Lebensmittelmarkt im Plangebiet - mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von etwa 1.000 m² - soll um ca. 350 m² auf dann 1.350 m² vergrößert werden (vgl. Anlage 3), um den Lebensmittelmarkt an zeitgemäße, wirtschaftliche Bedingungen anpassen zu können und in Sehnde eine nachfragegerechte Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Erreichbarkeit sicherzustellen.

Deshalb werden die dazu erforderlichen Flächen im Versorgungskern Sehndes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „sonstiges Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einer Verkaufsfläche von max. 1.350 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten des periodischen Bedarfs entsprechend der „*Sehnder Liste*“ (s. Anhang auf dem Bebauungsplan).

Obwohl sich der Lebensmittelmarkt im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Sehnde befindet, wird der zulässige Anteil des aperiodischen Randsortiments zentrenrelevanter als auch nicht-zentrenrelevanter Sortimente nach der „*Sehnder Liste*“ (s. Anhang auf dem Bebauungsplan) auf max. 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche begrenzt. Dies ist notwendig, um etwaige städtebaulich unerwünschte Beeinträchtigungen des eigentlichen Hauptversorgungskerns der Stadt (Bereich der „Mittelstraße“) zu vermeiden. Die „Mittelstraße“ soll durch diese Planung keinesfalls in ihrer städtebaulichen Funktion als öffentlicher zentraler Einkaufs-, Begegnungs- und Kommunikationsmittelpunkt beeinträchtigt werden.

Die „*Sehnder Liste*“ wurde im Rahmen der Erstellung des „*Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sehnde*“, 2016 erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

Darüber hinaus sind im „sonstigen Sondergebiet (SO)“, entsprechend § 8 der textlichen Festsetzungen, Bäume entlang des parallel zur Bahnstrecke verlaufenden öffentlichen Fußweges zu pflanzen sowie die Stellplätze auf dem Baugrundstück durch Bäume zu gliedern. Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Ortsbildes.

3.2 Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Im Plangebiet, und an das Plangebiet angrenzend, finden sich schützenswerte Wohnnutzungen. Um sicherzustellen, dass, durch die Planung zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes, die angrenzenden Nutzungen keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen ausgesetzt werden, wurde ein „*Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, OT Sehnde, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, März 2017* (vgl. Anlage 6), erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden zusammenfassend unter Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen“ wiedergegeben.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ i.V.m. Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen:

(LPB) IV (maßgeb. Außenlärmpegel 66–70 dB(A)),

(LPB) V (maßgeb. Außenlärmpegel 71–75 dB(A)),

(LPB) VI (maßgeb. Außenlärmpegel 76–80 dB(A)),

sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Abs. 5, Tabelle 8 (Nds. Mbl. Nr. 8/1991, S. 259) erfüllen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei der Stadt Sehnde eingesehen werden.

Für schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung (z.B. Schlafräume / Kinderzimmer) in den Lärmpegelbereichen (LPB) IV bis (LPB) VI ist zusätzlich sicherzustellen, dass auch bei Dauerlüftung ein Mittelungspegel innen von 30 dB(A) nicht überschritten wird. (Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder zentraler Hauslüftungsanlagen erreicht werden, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen). Schalltechnisch äquivalente Lösungen sind nach entsprechendem fachtechnischen Nachweis ebenfalls zulässig.

In den Lärmpegelbereichen (LPB) IV bis (LPB) VI sind schutzbedürftige Außenwohn-
nutzungen (z.B. Terrassen, Freisitze) nur auf den schienen- und straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Abgewandt ist eine Gebäudeseite, wenn sie in einem Winkel $\geq 90^\circ$ zur Schienenachse bzw. zur Straßenachse der Landesstraße (L 410) liegt. Im Rahmen der jeweiligen Objektplanung ist eine gesunde Aufenthaltsqualität nachzuweisen. Dies kann auch durch eine zusätzliche Abschirmung durch vorgelagerte Bauteile oder Bauwerke (Wände, Garagen, etc.) erfolgen.

Ausnahmen von den v.g. Festsetzungen können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte bauliche Anlagen nicht erforderlich ist, oder aufgrund konkreter Hochbauplanungen niedrigere Lärmpegelbereiche als festgesetzt ausreichend sind, um die schalltechnischen Anforderungen zu erfüllen (z.B. bei schallabgewandter Orientierung von Hausfassaden).

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ war bislang für sämtliche Bauflächen im Änderungsbereich eine III-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie die „offene Bauweise (o)“ festgesetzt.

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung soll der Nutzung dieser Flächen in einer, der Lage des Plangebietes im zentralen Innenstadtbereich von Sehnde, angemessenen Weise Rechnung getragen werden.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung bzw. die Festsetzungen angrenzender

Bebauungspläne getroffen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird deshalb in den „Mischgebieten (MI 1) und (MI 2)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt, um diesen zentral gelegenen Flächen in Sehnde die Möglichkeit der Nachverdichtung zu eröffnen.

In dem „sonstigen Sondergebiet (SO)“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt, um die Gebäudekubatur des Lebensmittelmarktes maßvoll erweitern zu können.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatzangebotes für den Lebensmittelmarkt sind Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. Da die geplante Stellplatzanlage nicht nur dem in Rede stehenden Lebensmittelmarkt dienen wird, sondern voraussichtlich auch von Kunden der östlich der „Nordstraße“ gelegenen Einzelhandelsbetrieben an der „Mittelstraße“ genutzt werden (1 x parken, in mehreren Läden einkaufen) oder z. B. den Besuchern des Rathauses, sollen über die, nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze hinaus, zusätzliche Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Deshalb ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) - 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, in dem „sonstigen Sondergebiet (SO)“ bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - zulässig.

Ausnahmsweise ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 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, in dem „sonstigen Sondergebiet (SO)“ bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,85 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, wenn je 75 m² zusätzlich versiegelte Fläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1) gepflanzt wird. Pro Baum ist jeweils ein durchwurzelbarer / nicht befahrbarer Bodenraum von mindestens 24 m³ und einer Schichtstärke von mindestens 2,00 m und unversiegelter Bodenfläche von 12 m² dauerhaft sicherzustellen. Im befahrbaren Bereich sind diese Bedingungen durch bauliche Maßnahmen (z.B. Wurzelbrücken aus Beton oder freitragende Baumschieben) herzustellen. Derartigen Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die baumfreundliche Bodenstruktur dauerhaft erhalten bleibt und die Belüftung sowie die Bewässerung funktionieren.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die „Mischgebiete (MI 1) und (MI 2)“ mit III Vollgeschossen, analog des Ursprungsbebauungsplanes, beibehalten. Für das „Sonstige Sondergebiet (SO)“ wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO auf II Vollgeschosse begrenzt, um dem Gebäudekörper des Lebensmittelmarktes einerseits die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten zu

eröffnen und ihn andererseits in seinem Volumen - mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung - nicht zu dominant werden zu lassen.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Um das Gebäude des Lebensmittelmarktes im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ in seiner Höhenentwicklung an die angrenzenden Bestandsgebäude anzugliedern, werden die Sozialräume im Dachgeschoss untergebracht. Um jedoch städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden, wird zusätzlich die Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt. Im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ darf gemäß § 16 BauNVO die Oberkante (OK) baulicher Anlagen an der höchsten Stelle die festgesetzte Höhe von 75 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Bauweise

(§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Die bislang im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „offene Bauweise (o)“ wird für die „Mischgebiete (MI 1) und (MI 2)“ beibehalten, da die Flächen bereits überwiegend bebaut sind und Gebäudekörper, die 50 m Länge überschreiten, für die zukünftige Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich sind. Damit wird dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel, nämlich dem Erhalt und der Sicherung der derzeitigen baulichen Struktur auf diesen Flächen, Rechnung getragen.

Für die Bebauung in dem „sonstigen Sondergebiet (SO)“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die „abweichende Bauweise (a)“ festgesetzt. Innerhalb der „abweichenden Bauweise (a)“ gilt die „offene Bauweise (o)“, mit der Maßgabe, dass auch die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig ist. Hierdurch wird die angestrebte Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ermöglicht, da für die zweckmäßige Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes regelmäßig Gebäudelängen von über 50 m erforderlich werden.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die Anordnung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur bzw. an die Erfordernisse der Erweiterung des Lebensmittelmarktes (vgl. Anlage 2).

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch „Baugrenzen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die „Baugrenzen“ werden so festgesetzt, dass die Gebäude von den öffentlichen Straßenräumen der „Nordstraße“ und der „Straße des Großen Freien“ entsprechend zurückstehen und die Mindestgrenzabstände zu dem „sonstigen Sondergebiet (SO)“ eingehalten werden.

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 „Nordstraße“, (Landesstraße (L 410) und die „Peiner Straße“, Bundesstraße (B 65) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung wurde, zur Überprüfung der Auswirkungen der neu entstehenden Verkehre in Bezug auf die Anbindung des erweiterten Marktes an das bestehende Straßennetz eine „*Verkehrliche Beurteilung Erweiterung LIDL-Markt in Sehnde*“, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 07.03.2017 (vgl. Anlage 5) erstellt.

Die „*Verkehrliche Beurteilung Erweiterung Lidl-Markt in Sehnde*“ kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Aufgabenstellung

An der Nordstraße (L 410) in Sehnde ist ein LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.030 m² vorhanden. Die Verkaufsfläche soll auf 1.480 m² erweitert werden.

Analyseverkehr

Zur Ermittlung der derzeitigen Verkehrsmengen wurde eine 24-stündige Verkehrserhebung an der Parkplatzanbindung im Zuge der Nordstraße durchgeführt.

Die Nordstraße (L 410) wird im Nordabschnitt von rund 10.300 Kfz/24 h und im Südabschnitt von rund 9.800 Kfz/24 h befahren.

An der Parkplatzanbindung wurden knapp 900 Kfz/24 h im Zufluss und 900 Kfz/24 h im Abfluss analysiert.

Die tageszeitliche Verteilung der Kundenverkehre weist in der nachmittäglichen Spitzenstunde einen Anteil von 12 % auf.

Bzgl. der Herkunftsräume des Verkehrs wurde festgestellt, dass der überwiegende Anteil der Kunden mit über 70 % aus Richtung Norden kommt. Beim Verlassen des Kundenparkplatzes fahren dagegen nur gut 50 % in Fahrtrichtung Norden.

Verkehrserzeugung infolge der Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes

Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des LIDL-Marktes um 450 m² wurde das Kundenverkehrsaufkommen modellmäßig ermittelt. Da die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche nicht vorrangig der Vergrößerung des Sortimentes dient, wird im Programmsystem VER_BAU /10/ ein Korrekturfaktor k ($= < 0,2$) eingeführt, der die degressive Steigerung des Kundenaufkommens bei Erweiterungen abbildet. Basierend auf diesen Berechnungsansätzen sind an starken Einkaufstagen rd. 165 Kfz/24 h und Richtung zusätzlich zu erwarten. Bei einem Spitzenstundenanteil mit maximal 12 % treten im Maximalfall 20 zu- und 20 abfließende Pkw zusätzlich in der Stunde auf.

Zur zukünftigen Anbindung des Kundenparkplatzes wird ein Aufstellbereich für Linksabbieger zur Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses in der Nordstraße (L 410) erforderlich. Dies wird ergänzt um die Anlage einer Mittelinsel nördlich der Kundenzufahrt zur Querungssicherung der Fußgänger und Radfahrer. Eine zusätzliche Querungsstelle im Bereich der Straße zur Großen Freien kann unabhängig von der Erweiterung des LIDL ebenfalls realisiert werden.“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 5 beigelegt.

Straßenverkehrsflächen

Die „Nordstraße“ dient, neben der Erreichbarkeit der Innenstadt, auch der Erschließung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Im Zuge der Erweiterung dieses Einzelhandelsmarktes ist die Anbindung des Marktes zu verlegen und die Umgestaltungen des Straßenraumes der „Nordstraße“ entsprechend der *„Verkehrlichen Beurteilung Erweiterung LIDL-Markt in Sehnde“* vorzunehmen (vgl. Anlage 5). Zur Verbesserung der Verkehrsabläufe wurden alle Varianten mit dem Straßenbaulastträger der „Nordstraße“, Landesstraße (L 410) diskutiert und abschließend die Variante 2 (Anbindung mit Aufstellbereich für Linksabbieger in Richtung LIDL-Marktes und Mittelinsel mit Querungshilfe nördlich der Zufahrt) gewählt.

Aufgrund der Anregungen aus Bürgerschaft und Politik, gegebenenfalls eine weitere Querungshilfe im Bereich der „Straße zum Großen Freien“ anzulegen, wurde vom Verkehrsplaner ergänzend untersucht, inwieweit eine Querungshilfe südlich der Anbindung LIDL möglich ist. Die in der *„Verkehrlichen Beurteilung Erweiterung LIDL-Markt in Sehnde“* dargestellte Gesamtsituation zeigt, dass eine weitere Querungshilfe im Bereich der beiden Anbindepunkte zur „Straße des Großen Freien“ sinnvoll ist. Eine Querungshilfe in diesem Bereich kann unter Berücksichtigung der Grundstücksausfahrten der Privatgrundstücke realisiert werden, ohne dass weitere Fahrbahnflächen oder Gehwegflächen verändert werden müssen. Auch eine Verschiebung in Richtung Norden ist möglich.

Darüber hinaus empfiehlt das Verkehrsgutachten im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme zu erwägen, den Radverkehr in Fahrtrichtung Norden mit einem Schutzstreifen in der Fahrbahn zu führen, um die notwendigen Gehwegbreiten für einen ungestörten Fußgängerverkehr auf der Westseite zu erzielen. Auf der Ostseite der Landesstraße sollte die vorhandene Radverkehrsführung zunächst beibehalten werden. Empfehlenswert wäre in diesem Zusammenhang die Gesamtanbindung des Radwegenetzes im Sinne der Radverkehrsnetzplanung der Stadt Sehnde sukzessive weiter zu entwickeln.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“ (vgl. Anlage 2) wurden für die „Nordstraße“ bislang eine differenzierte „Gliederung des Straßenraums“ als Hinweis aufgenommen und weitere Straßenraumaufteilungen als „Straßenbegleitgrün“ und „Parkflächen“ planungsrechtlich festgesetzt, da seinerzeit eine Verbreiterung der „Nordstraße“ durch Abriss des Gebäudes *Nordstraße 15* geplant war.

Auch auf der Nordseite der „Straße des Großen Freien“ wurden umfangreiche Flächen als „Parkflächen“ festgesetzt. Die v.g. Festsetzungen werden zukünftig nicht mehr weiterverfolgt, da die Flächen von den privaten Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt werden, sodass lediglich die für den zukünftigen Straßenausbau erforderlichen Flächen der „Nordstraße“ und der „Straße des großen Freien“, die im öffentlichen Eigentum stehen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt werden.

Mit diesen Festsetzungen soll langfristig Vorsorge getroffen werden, den derzeitigen und den zukünftig zu erwartenden Verkehr, der durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes entstehen wird, aufnehmen zu können und sichere Querungsmöglichkeiten der „Nordstraße“ planungsrechtlich vorzubereiten.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der ausreichend dimensionierten Straßenräume der „Nordstraße“, des „Karl-Backhaus-Ring“ und der „Straße des Großen Freien“.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf dem Baugrundstück gemäß § 47 NBauO zu schaffen.

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Anbindung des „sonstigen Sondergebietes (SO)“ soll entsprechend den Empfehlungen der *„Verkehrlichen Beurteilung Erweiterung LIDL-Markt in Sehnde“* über den festgelegten Bereich an der „Nordstraße“ erfolgen, welcher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Ein- bzw. Ausfahrtsbereich“ in einer Breite von 8 m festgesetzt wird. Die übrigen Flächen des „sonstigen Sondergebietes (SO)“ sollen im Bereich der „Nordstraße“ ausschließlich für den nichtmotorisierten Individualverkehr zugänglich sein. Deshalb werden entlang der „Nordstraße“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)

In der *„Verkehrlichen Beurteilung Erweiterung LIDL-Markt in Sehnde“* (vgl. Anlage 5) sind der bestehende „Trampelpfad“ nördlich des Plangebietes und der Fußweg im westlichen Plangebiet als „wichtige Rad-/Fußwege“ dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Fußweges im Plangebiet wird dieser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)“ festgesetzt.

Die im Ursprungsbebauungsplan bislang parallel zur Bahnstrecke als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit“ können somit entfallen.

3.6 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, um das Ortsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten.

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

Die im Ursprungsbebauungsplan bislang festgesetzte „Fläche für Versorgungsanlagen: Umformerstation“ wird zukünftig nicht mehr benötigt und kann somit entfallen.

3.7 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“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Ortsbildes.

In den „Mischgebieten (MI 1) und (MI 2)“ ist je Baugrundstück, je angefangene 800 m² Grundstücksfläche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm entsprechend der Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen (siehe Hinweise Nr. 1) zu pflanzen.

Auf den Grundstücksflächen des zu erweiternden Lebensmittelmarktes sollen zukünftig ca. 101 Stellplätze angelegt werden (vgl. Anlage 3). Diese großflächig versiegelten Flächen sollen durch Baumpflanzungen strukturiert werden, um sie aufzulockern und Beeinträchtigungen des Kleinklimas (insbesondere im Sommer) zu vermeiden.

Deshalb sind im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ die Stellplätze auf dem Grundstück durch Baumanpflanzungen zu gliedern. Für jeweils 10 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1) zu pflanzen.

Darüber hinaus sind im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten Bäume als Hochstämme, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1) zu pflanzen.

Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 3 m verschoben werden. Die Anpflanzungen an den Einzelstandorten sind nicht auf die festgesetzten Anpflanzungen zur Gliederung der Stellplätze anzurechnen.

Diese Anpflanzungen von Einzelbäumen bilden zukünftig eine optische Trennung zwischen dem öffentlichen Fußweg im westlichen Plangebiet und der Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes, um die Attraktivität und Akzeptanz der bestehenden fußläufigen Verbindung zu stärken.

Des Weiteren dienen die Anpflanzungen von Bäumen als Kompensations- bzw. Vermeidungsmaßnahme der bislang im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ im westlichen Plangebiet, die nunmehr entfallen.

Für alle Anpflanzungen gilt, dass pro Baum jeweils ein durchwurzelbarer / nicht befahrbarer Bodenraum von mindestens 24 m³ und einer Schichtstärke von mindestens 2,00 m und unversiegelter Bodenfläche von 12 m² dauerhaft sicherzustellen ist. Im befahrbaren Bereich sind diese Bedingungen durch bauliche Maßnahmen (z.B. Wurzelbrücken aus Beton oder freitragende Baumschieben) herzustellen. Derartigen Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die baumfreundliche Bodenstruktur dauerhaft erhalten bleibt und die Belüftung sowie die Bewässerung funktionieren.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorzunehmen, um die zeitnahe Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme sicherzustellen. Die Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der v.g. Qualität zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Vorhabens bei, dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Ortsbildes und schützen vor übermäßiger Aufheizung der versiegelten Flächen (Kleinklima).

Beseitigung / Rückschnitt von Gehölzen

(§ 9 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. Abweichungen hiervon sind nur sehr eingeschränkt unter Beachtung artenschutzrechtlicher Regelungen möglich. Die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover ist in solchen Fällen zu beteiligen.

3.8 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt

ca. 21.417 m²

davon:

Verkehrsflächen insgesamt	ca. 5.867m ²
davon:	
Straßenverkehrsflächen	ca. 5.623m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	ca. 244 m ²
Bauflächen insgesamt	ca. 15.550 m ²
davon:	
Mischgebiete (MI 1 und MI 2, III, GRZ 0,4, GFZ 1,2, o)	ca. 7.958 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8, a, OK 75 m ü. NHN)	ca. 7.592 m ²

4. Durchführung des Bebauungsplanes

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsmarktes wird von einem privaten Vorhabenträger durchgeführt. Durch die Planung und Realisierung des Vorhabens sollen der Stadt Sehnde keine Kosten entstehen. Die erforderlichen Mittel für folgende Kostenfaktoren werden vom Vorhabenträger übernommen:

- Planungskosten
- Grunderwerbskosten
- Baukosten
- Erschließungskosten
- Kosten für Begrünungsmaßnahmen
- evtl. Kosten für Schallschutzmaßnahmen

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. Der Vorhabenträger hat sich die Verfügungsrechte an den Bauflächen im „sonstigen Sondergebiet (SO)“ gesichert.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Nordstraße“ verbleiben im Eigentum des Landes Niedersachsen und der Stadt Sehnde.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Straße des Großen Freien“ verbleiben im Eigentum der Stadt Sehnde.

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 Gipsstut des Salzstocks auswaschen und dadurch unterirdische Hohlräume entstehen könnten, 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. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, OT Sehnde liegt, bis auf einen untergeordneten südöstlichen Teilbereich, über dem Salzstock „Lehrte–Sehnde“.

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 Änderungsbereich abzuleiten bzw. eine geordnete Erreichbarkeit sicherzustellen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den S-Bahnanschluss und das Busnetz mit der Haltestelle „Nordstraße“, südlich des Plangebietes, gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Kommunikationsnetz

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

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 Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgte durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze. Die Löschwasserversorgung von 1.600 l/min über 2 Stunden für „Mischgebiete (MI)“ (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tabelle S. 7, kleine bis mittlere Gefahr der Brandausbreitung) wird aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt. Die darüber hinausgehende Versorgung von bis zu 3.200 l/min über 2 Stunden für das „sonstige Sondergebiet (SO)“ ist durch Löschwasserzisternen oder Hydranten, die nicht vom Trinkwasserleitungssystem abhängig sind, sicher zu stellen.

Darüber hinaus weist die Region Hannover in ihrer Stellungnahme vom 21.07.2017 auf folgendes hin:

„Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVONBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege wird vorsorglich hingewiesen. Bei der Neugestaltung der Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen.“

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 Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt in der Stadt Sehnde in der Regel durch die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

Sofern der großflächige Einzelhandelsbetrieb ein privates Entsorgungsunternehmen zur Abfallentsorgung beauftragt, ist dies privatrechtlich zu vereinbaren.

6.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Für die geplante Baumaßnahme (Erweiterung des Lidl-Marktes) ist eine *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) erforderlich, da für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 i.V.m. 18.8 des UVPG der Prüfwert über 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² liegt. Die *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* nach UVPG (vgl. Anlage 1 der Begründung) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Recherche weist für das Untersuchungsgebiet keine Schutzgebiete und Schutzobjekte oder bedeutsamen Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf. Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt keine Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung. Für die Wohnnutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die weiteren Umweltmedien Boden und Klima weisen im Untersuchungsgebiet aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung keine besonderen Qualitäten auf. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter sind nicht vorhanden bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Es wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet keine herausragenden Umweltqualitäten aufweist, die bei Realisierung des Vorhabens irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.“

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung handelt es sich um überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen sowie, in einem Teilbereich, um Gartenflächen, die planungsrechtlich in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung neu geordnet werden sollen.

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung (bereits überplante Gebiete gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB)) im Zuge der Nachverdichtung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich weniger als 20.000 m² beträgt und damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt sind, wird dieses Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 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 Planung nicht zu erwarten. Gegenüber den vormaligen Festsetzungen führt die Änderung des Bebauungsplanes zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere bei neu geplanten Wohnnutzungen sowie bei baulichen Erweiterungen bestehender Gebäude, werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bezügliche der Anlagengeräusche der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes (Beurteilung nach TA Lärm) wurde im „*Schalltechnischen Gutachten*“ (vgl. Anlage 6) der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Auch die Freiflächen auf den Grundstücken sind zum Großteil 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 notwendige Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bei Brutvogelvorkommen ist eine Gehölzentfernung in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September verboten. Darüber hinaus sind alle Regelungen der §§ 39 und 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz in jedem Fall zu beachten.

Ein Teil der begrüneten Flächen kann auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben, da die Grundflächenzahl (GRZ) moderat von 0,3 auf 0,4 erhöht wird.

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

Darüber hinaus weist die Region Hannover in ihrer Stellungnahme vom 21.07.2017 auf folgendes hin:

„Da die geplanten Baumaßnahmen durch ein Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB ermöglicht werden sollen, entfällt die Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung. Deshalb werden weder für Bodenversiegelungen noch für die Beseitigung von Landschaftsstrukturen und Grünflächen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu den vorbereiteten Eingriffen ist somit rechtlich nicht erforderlich.“

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 und 44 ff. BNatSchG) auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden sind. Bäume und Hecken sind i.d.R. Lebensstätten geschützter Tiere, z.B. europäischer Vogelarten.“

Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden aufgrund von zusätzlichen Versiegelungen und somit durch den Verlust ökologischer Funktionen des Bodens werden durch die Planung vorbereitet, da in Teilen des Änderungsbereiches die „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,3 auf 0,4 bzw. 0,8 erhöht wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten jedoch 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 aufgrund neu entstehender Gebäude im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Sehnde abgeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird bereits über den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

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 Vermeidungsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen von Bäumen auf den Stellplatzflächen und entlang der Anlieferungszufahrt / des öffentlichen Fußweges festgesetzt werden, um eine Durchgrünung des Marktgeländes zu erzielen und vor übermäßigen Aufheizungen der versiegelten Flächen zu schützen.

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Änderungsbereich festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden. 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 zentralen Bereich der Stadt Sehnde zwischen der Bahntrasse und der Landesstraße (L 410). Zur Vermeidung von Eingriffen in das Ortsbild werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Anpflanzen von Einzelbäumen entlang des öffentlichen Fußweges im Plangebiet,
- Gliederung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen,
- unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen.

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, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind. Da jedoch das Vorkommen archäologischer Funde im Änderungsbereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, wird ein entsprechender Hinweis (s. Hinweis Nr. 2.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. 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 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden damit bei der Änderung des Bebauungsplanes beachtet.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Für die Eigentümer der Flächen im Änderungsbereich tritt eine Verbesserung/Wertsteigerung ein, da aufgrund der Erhöhung der „Grundflächenzahl (GRZ)“ auf 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ)“ auf bis zu 1,0, die Grundstücke zukünftig flexibler baulich genutzt werden können.

Sofern neue Gebäude im Änderungsbereich errichtet werden, ist im Bebauungsplan entsprechend der Ergebnisse des „*Schalltechnischen Gutachtens*“ (vgl. Anlage 6) nach § 3 der textlichen Festsetzungen passiver Schallschutz einzuhalten.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich schützenswerte Nutzungen. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Allgemeiner Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung ist die städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich der Änderung, entsprechend der angestrebten städtebaulichen Entwicklung für Flächen westlich der „Nordstraße“ und nördlich der „Straße des Großen Freien“.

Bislang sind im Änderungsbereich „Dorfgebiete, gegliedert (MD e)“, „Straßenverkehrsflächen“ mit „Straßenbegleitgrün“ und „Parkflächen“ sowie „Flächen für Versorgungsanlagen: Umformerstation“ festgesetzt, die der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sehnde in diesem Bereich entgegenstehen bzw. zukünftig nicht mehr erforderlich sind. Zudem soll die im Ursprungsbebauungsplan eingetragene „Grenze des Salzstocks Sehnde-Lehrte“ im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“ entsprechend der tatsächlichen Grenze des Salzstockes gekennzeichnet werden (vgl. Anlage 2).

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, Ortsteil Sehnde, sind Absichten zur Erweiterung / Abriss und Neubau des an der „Nordstraße“ bestehenden Lidl-Marktes. Die derzeitige Verkaufsfläche von etwa 1.000 m² soll um ca. 350 m² auf dann 1.350 m² vergrößert werden (vgl. Anlage 3). Eine Ausweitung des Sortiments des Lebensmittelmarktes ist nicht geplant.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung ist die Anpassung an neue städtebauliche Erfordernisse und die Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Stadt Sehnde.

Um diese Ziele zu erreichen, werden die „Art und das Maß der baulichen Nutzung“, die „Bauweise“ und die „überbaubaren Grundstücksflächen“ geändert sowie die, für eine verkehrssichere Erschließung erforderlichen, Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Stadt Sehnde beabsichtigt durch die Änderung des Bebauungsplanes, kurzfristig die in Rede stehenden Flächen für eine der Nachfrage entsprechende Bebauung/Nutzung vorzubereiten. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, vorhandene Gebäude zu erweitern und so entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* gemäß UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind und deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG erforderlich ist.

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

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

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches 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.

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

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

Die Belange des Gewässerschutzes werden ebenfalls berücksichtigt.

Die Belange der Wirtschaft, im Interesse einer städtebaulich wünschenswerten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden durch die Planung beachtet. Der Belang der Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen wird im Plangebiet nachhaltig gefördert.

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 15.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017.

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. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2017 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 16.06.2017 bis einschließlich 17.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Aufgrund von Änderungen nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat deshalb in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, Ortsteil Sehnde und der geänderten Begründung zugestimmt und beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der geänderte Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom bis einschließlich 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 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Sehnde,

.....
Bürgermeister

Anlagen

1. **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des UVPG zum geplanten Neubau des Lidl-Marktes in Sehnde**
Planungsbüro Lauterbach, Hameln, Juni 2017
2. **Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“**
Stadt Sehnde, Februar 2017
3. **Lageplan: Neubau einer LIDL-Filiale in Sehnde**
Weber + Bauzeit Architekten GmbH, Hameln, November 2017
4. **Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lidl-Lebensmittel discounters in der Nordstraße in Sehnde**
CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Oktober 2017
5. **Verkehrliche Beurteilung Erweiterung LIDL-Markt in Sehnde**
PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, März 2017
6. **Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 312 „Ortskern Neu“, 5. Änderung, OT Sehnde**
Planungsbüro Lauterbach, Hameln, März 2017