

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 331 "Vor dem Bahnhof" im Ortsteil Sehnde der Gemeinde Sehnde, LK Hannover

1. Grundlage

Der Rat der Gemeinde Sehnde hat in seiner Sitzung am 10. 03. 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 331 "Vor dem Bahnhof" beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 30. 03. 1988 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 11. 04. bis einschl. 06. 05. 1988.

Für das Gebiet der Gemeinde Sehnde liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt für die zu beplanende Fläche ein Kerngebiet mit der Geschößflächenzahl 1,0 und Parkplätze dar. Um die planerischen Zielsetzungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind, zu sichern, hat der Rat der Gemeinde Sehnde eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Städtebauliches Konzept

Entsprechend den niedergelegten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für das Gebiet der Gemeinde Sehnde sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe vorrangig im zentralen Bereich des Ortskernes von Sehnde angesiedelt werden. Ein Standort für diese Einrichtungen westlich der Lehrter Straße, relativ abgehängt von den Kerngebietenutzungen im Ortskern insgesamt, ist keine städtebaulich sinnvolle Ergänzung zu diesen und seinen Funktionen, entsprechende Ausweisungen hier könnten im Gegenteil dazu führen, die Ausübungen der Funktion dort zu beeinträchtigen.

Die Ausweisung des Gebietes nördlich der B 65 als Mischgebiet im westlichen Teil und als Kerngebiet auf den östlichen Flächen, dem Orte zugewandt, orientiert sich an den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen; großflächige Einzelhandelsbetriebe werden in beiden Gebieten ausgeschlossen, bzw. das Maß ihrer Zulässigkeit wird durch textliche Festsetzung beschränkt.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt begründet:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes wird der östliche Teil der Baugebiete an der Lehrter Straße als Kerngebiet mit der Geschößflächenzahl von 1,0 bei 3-geschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. Die daran nach Westen anschließenden Baugebiete werden als Mischgebiet mit der Geschößflächenzahl von 1,0 bei 3-geschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt. Die durch diese Ausweisung bedingte Abweichung des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan ist insoweit vom Begriff des Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen läßt und der Bebauungsplan trotz dieser Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht.

Darüber hinaus werden durch textliche Festsetzungen Vergnügungsstätten im Kerngebiet und Spielhallen im Mischgebiet ausgeschlossen, um in den relativ kleinen Gebieten die charakteristischen Nutzungen zu sichern: Die Attraktivität der Gebiete soll durch die Zulässigkeit von Spielhallen nicht negativ beeinflußt werden, durch deren generelle Zulässigkeit könnte der angestrebte Gebietscharakter wegen möglicherweise massierten Auftretens verändert und beeinträchtigt werden. Im übrigen sind Spielhallen in anderen Teilen des Gemeindegebietes, vor allem im Ortskern, zulässig und vorhanden.

4.2 Verkehrsflächen

Die Anlagen der verkehrsmäßigen Erschließung sind vorhanden, ebenfalls sind die Belange des ruhenden Verkehrs aufgrund bestehender Anlagen berücksichtigt.

Bezüglich der Anregung der Polizei erscheint es nicht sinnvoll, den gesamten zusätzlichen Verkehr in die Anliegerstraße "Bahnhofstraße" hineinzuziehen und damit zu belasten. Die alte B 65 ist über die Bahnhofstraße derzeit durch Kfz nicht erreichbar, die P + R-Anlage ist zur Bahnhofstraße hin geschlossen, bzw. von dort nicht anfahrbar; die Anfahrt eines Teils der neuen Baugebiete über die alte B 65 ist angemessen, um eine direkte und einfache Erreichbarkeit der Gebiete zu erhalten.

Verkehrliche Probleme im Bereich des Verkehrsknotens, die aus den neuen Bebauungsmöglichkeiten herrühren, z.B. Rückstau der Linksabbieger auf der B 65, sind allerdings in ihrer Entwicklung zu prüfen, ggf. ist durch Maßnahmen der Verkehrsführung Abhilfe zu schaffen.

Derzeit wird das möglicherweise hinzukommende Verkehrsaufkommen als nicht so groß erachtet - es handelt sich um relativ kleine, neue Baugebiete, daß eine Änderung der planerischen Festsetzungen vonnöten wäre.

4.3 Grünflächen

Als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden die vorhandenen Grünflächen nördlich und südlich der B 65 (Peiner Straße) festgesetzt.

Mit der südlichen Grünfläche wird die Absicht verfolgt, einen innerörtlichen Grünbereich zu sichern, der einen Beitrag zur Belebung und Gliederung des Ortsbildes leisten kann, der Abschirmung verkehrlicher Immissionen und der Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse dienen kann.

Die Festsetzung dieser Grünflächen bedingt eine geringfügige Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der Grundkonzeption des Planes wird aber nicht widersprochen.

4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Baugebiete sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Sehnde, das Regenwasser wird direkt dem durch das Plangebiet führenden Billerbach zugeführt, die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls vorhanden.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung können Unterflurhydranten in ausreichender Anzahl mit einer Liefermenge von 1.600 Liter/min angeordnet werden.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Billerbach ist eine Erlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover.

4.5 Umweltschutz

Die Baugebiete sind durch Verkehrslärm von der B 65 und 443 belastet.

Da Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsbetriebes im Plangebiet zulässig sind, wird ein Mindestschalldämmmaß für Bauteile vorgesehen; die dadurch bedingten eventuell höheren Kosten sind von dem Bauherren bzw. Eigentümern zu tragen.

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5. Durchführung

5.1 Bodenordnung

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen hinsichtlich Erwerb und Ausbau von Verkehrsflächen notwendig.

5.2 Kosten für die Gemeinde

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

G e m e i n d e S e h n d e

Sehnde, den 29.03.90

gez. Reißland
Bürgermeister

gez. Vollbrecht
Gemeindedirektor i.V.

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 331 "Vor dem Bahnhof" vom 04.09.89 bis 05.10.89 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Sehnde in seiner Sitzung am 22.03.90 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Der Gemeindedirektor i.V.
gez. Vollbrecht