

Region Hannover

# Stadt Sehnde

## Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ 1. Änderung, Ortsteil Sehnde

Abschrift der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

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

**Planungsgruppe Lärchenberg**

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

Oktober 2015

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet	5
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
2.3	Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen	5
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	6
2.5	Verkehrerschließung	7
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Schallschutz	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung	10
3.4	Bauweise, Baugrenzen	10
3.5	Verkehrsflächen	11
3.6	Flächenübersicht	11
<b>4.</b>	<b>Kennzeichnung</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Durchführung</b>	<b>12</b>
5.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	12
5.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Änderung auf private Belange</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>18</b>

## Anlage:

1. Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ vor der 1. Änderung
2. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung Stadt Sehnde, ST Sehnde

## 1. Grundlagen

### 1.1 Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Sehnde hat am 22.03.1990 den Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 12.07.1990 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 28 bekanntgemacht worden und ist damit am 12.07.1990 rechtskräftig geworden.

Zwischenzeitlich haben sich städtebauliche Änderungserfordernisse ergeben, sodass der in Rede stehende Ursprungsbebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ (vgl. Anlage 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ vor der 1. Änderung) nun entsprechend überplant werden soll.

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 m<sup>2</sup> 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.

Der Rat der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 22.07.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung, Ortsteil Sehnde aufzustellen.

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.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 28.08.2015.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.12.2015 bis einschließlich 11.01.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Allgemeiner Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ ist die Nachverdichtung als besonderes städtebauliches Ziel der Stadt Sehnde, um dem Belang des flächensparenden Umganges mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Aktueller Anlass zur Änderung sind konkrete Absichten, auf den südöstlichen Flächen im Plangebiet ein Mehrfamilienwohngebäude zu errichten, um dem aktuellen Wohnbedürfnis der Sehnder Bürgerinnen und Bürger Rechnung zu tragen. Mit der Änderung soll u.a. auch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Sehnde entgegengekommen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan steht jedoch einer Verwirklichung entgegen, da im Bereich der in Rede stehenden Flächen derzeit keine ausreichenden „überbaubaren Grundstücksflächen“ planungsrechtlich festgesetzt sind. Weiterhin widerspricht das Maß der baulichen Nutzung der angestrebten baulichen Erweiterung.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung ist es, den zwischenzeitlich eingetretenen Änderungserfordernissen Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, um dieser - aus städtebaulicher Sicht - unbefriedigenden Situation entgegenzuwirken. Die Stadt Sehnde beabsichtigt durch die Änderung des Bebauungsplanes, kurzfristig die in Rede stehenden Flächen für eine der Nachfrage entsprechende Bebauung bzw. Nutzung vorzubereiten. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Gebäude zu erweitern bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten für Neubauten zu schaffen.

Deshalb werden im Plangebiet die „Baugrenzen“ geändert und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2 erhöht, um eine zeitgemäße Ausnutzung der Flächen im Rahmen der Nachverdichtung vorzubereiten.

Zweck des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung ist es, die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzung vorzubereiten. Entsprechend der bisherigen Festsetzungen wird die Festsetzung als „Mischgebiet (MI)“ beibehalten. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Bauweise sowie seiner Dichte und Höhenentwicklung grundsätzlich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Daher wird für den Änderungsbereich die „geschlossene Bauweise (g)“ sowie die „Zahl der Vollgeschosse (III)“ beibehalten (vgl. Anlage 1). Allerdings werden die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2 erhöht. Der Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ 1. Änderung dient darüber hinaus dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung bezieht sich auf Flächen nördlich der „Peiner Straße“ bzw. südlich der „Bahnhofstraße“ und umfasst die Flurstücke 42/9, 146/3 und 242/40 sowie Teilbereiche der Flurstücke 42/8 und 45/20 der Flur 3, Gemarkung Sehnde.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 146/3,
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 146/3 und dessen östliche Verlängerung sowie durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 242/40, 42/8,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 42/9 und dessen nördliche Verlängerung auf die nördliche Grenze des Flurstückes 42/8,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 146/3, 45/20 und 42/9.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 3, Gemarkung Sehnde.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

### 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) der Region Hannover ist die Stadt Sehnde als „Grundzentrum“ sowie als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

Die Flächen im Plangebiet sind als "Vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich" nachrichtlich im RROP dargestellt und befinden sich innerhalb des für Sehnde festgelegten Bereiches „Versorgungskern der zentralen Orte“.

Westlich an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich Bahnanlagen, die im RROP als „Schienengebundener ÖPNV: S-Bahn/City-Bahn“ festgelegt sind. Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Bundesstraße (B 65) und östlich des Änderungsbereiches verläuft die Bundesstraße (B 443), die als „Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung“ im RROP 2005 festgelegt sind.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die dem Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ 1. Änderung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

### 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde stellt für den Änderungsbereich „Gemischte Bauflächen (M)“ dar.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich über dem Salzstock „Lehrte-Sehnde“. Die Lage des Salzstockes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte, gemäß § 5 Abs. 3 BauGB, als „Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“, gekennzeichnet.

Angrenzend an den Änderungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Norden „Wohnbauflächen (W)“ und im Osten „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellt. Im Westen und Süden grenzen im Flächennutzungsplan „Grünflächen“ an den Änderungsbereich an. Daran wiederum angrenzend sind im Flächennutzungsplan „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt. Im Westen handelt es sich um die Darstellung von „Bahnanlagen“ mit dem nördlich gelegenen „Bahnhof“ sowie im Süden um die Bundesstraße (B 65), die als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung werden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sehnde entwickelt.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Sehnde, nördlich der „Peiner Straße“ und östlich der Bahnstrecke Hildesheim – Lehrte (vgl. auch Übersichtskarte auf der Deckseite dieser Begründung).

Der Änderungsbereich bezieht sich auf eine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“.

### **2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,66 ha.

Die Bauflächen im Geltungsbereich stehen im Privateigentum und sollen nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen genutzt bzw. bebaut werden.

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Änderung stehen im Eigentum der Stadt Sehnde.

### **2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen**

#### **Geländeverhältnisse**

Das Geländere relief im Geltungsbereich der Änderung ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt ca. 65 m über NN.

#### **Bodenbeschaffenheit**

Nach der Ingenieurgeologischen Karte (M. 1 : 50.000, NIBIS-Kartenserver LBEG) steht im Plangebiet überwiegend Auelehm an, der als Schluff bis Ton, sandig, z.T. mit Lagen von Torf beschrieben wird. Die Baugrundklasse wird als gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen dargestellt.

Da im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits eine bauliche Entwicklung stattgefunden hat, wird hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit auch für die noch unbebauten Flächen des Änderungsbereiches grundsätzlich von einer Eignung für die bauliche Nutzung ausgegangen. Dies ersetzt Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 im Einzelfall nicht.

Unter dem Plangebiet befindet sich der Salzstock „Lehrte-Sehnde“. Dieser wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 50, NIBIS-Kartenserver LBEG) sind im Bereich des Plangebietes Gleye zu erwarten. Die Grundwasserspende im Planungsraum ist laut der Hydrogeologischen Karte (1 : 200.000, Kartenserver LBEG) mit 101-150 mm/a im mittleren Bereich anzusetzen.

### **Altlasten**

Im Plangebiet sind derzeit der Stadt Sehnde keine altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt.

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

Darüber hinaus wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Bombardierungen oder sonstige Kriegseinwirkungen auf den Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

### **Emissionen**

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bahnstrecke Hildesheim-Lehrte. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Bundesstraße (B 65) und östlich des Änderungsbereiches befindet sich die Bundesstraße (B 443). Aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens belasten diese Verkehrswege das Plangebiet erheblich. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen wurde vom Planungsbüro Lauterbach, Hameln, ein „Schalltechnisches Gutachten“ erstellt (vgl. Anlage 2). Entsprechende Festsetzungen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich werden im Bebauungsplan in Form von passiven Schallschutzfestsetzungen getroffen und unter Punkt 3.2 dieser Begründung erläutert.

Die angrenzenden Wohnnutzungen werden durch die geplanten Änderungen keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt.

## **2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen**

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind bereits bebaut. Es handelt sich dabei um Wohngebäude, ein Frühstückshotel sowie um einen Teilbereich eines weiteren Hotels mit Zufahrten, Stellplätzen, Garagen/Carports und Nebenanlagen. Die Freiflächen im

nördlichen und östlichen Änderungsbereich sind stark versiegelt, die übrigen Freiflächen im Änderungsbereich werden überwiegend als Ziergärten genutzt. Im westlichen Änderungsbereich liegt ein Teilstück der „Straßenverkehrsfläche“ der „Peiner Straße“ sowie öffentliche Park + Ride Plätze, die überwiegend erhalten bleiben sollen.

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich nördlich der „Bahnhofstraße“ Wohngebäude, deren Freiflächen als Zier- oder Hausgärten genutzt werden.

Östlich des Änderungsbereiches liegt der Hauptteil des Hotels mit Hotelvorfahrt, Stellplätzen und Zufahrt zur Tiefgarage.

Südlich des Plangebietes erschließen die „Straßenverkehrsflächen“ der „Peiner Straße“ den Änderungsbereich. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Hildesheim – Lehrte.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die „Peiner Straße“, „Lehrter Straße“ und „Bahnhofstraße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung des Änderungsbereiches an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den S-Bahnanschluss und das Busnetz mit der Haltestelle „Sehnder Bahnhof“, südlich und südöstlich des Plangebietes, sichergestellt.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten an der Straße „Peiner Straße“ und an der „Bahnhofstraße“.

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**

##### **Mischgebiet (MI)**

(§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Im Plangebiet soll neben den bestehenden gewerblich genutzten Hotels zusätzlich ein neues Wohngebäude auf dem Grundstück „Peiner Straße“ Nr. 5 entstehen. Die derzeit noch unbebauten Flächen im Änderungsbereich sollen neben den geplanten Wohnnutzungen auch Erweiterungsmöglichkeiten für die gewerblichen Nutzungen bieten sowie die Option, in diesem Bereich neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, neu zu verorten. Die v.g. Nutzungen sollen langfristig in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert werden, sodass für die Flächen im Änderungsbereich die gemäß § 6 Baunutzungsverordnung getroffene Festsetzung „Mischgebiet (MI)“ aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wird.

Um die im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnnutzungen und die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohngebäude durch stark frequentierte gewerbliche Nutzungen nicht zusätzlich unverhältnismäßig zu beeinträchtigen, werden 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 wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzungen werden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

#### **3.2 Schallschutz**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ grenzt im Westen direkt an die Bahnstrecke Hildesheim-Lehrte. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Bundesstraße (B 65) und östlich liegt die Bundesstraße (B 443). Diese Verkehrswege belasten das Plangebiet durch Geräusche aus dem schienengebundenen Verkehr und aus dem Straßenverkehr sowohl am Tag als auch in den Nachtstunden.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen auf diesen Verkehrswegen sind die Flächen im Plangebiet durch Schallimmissionen stark vorbelastet. Zur Untersuchung der Belastung des Plangebietes durch den Verkehrslärm wurde vom Planungsbüro Lauterbach, Hameln, ein „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung Stadt Sehnde, ST Sehnde“ erstellt (vgl. Anlage 2).

Das Gutachten kommt zusammenfassend auf Seite 12 und 13 zu folgenden Ergebnissen (passiver Lärmschutz):

„Die Stadt Sehnde beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ zu ändern. Ziel ist es, eine höhere Überbauung der Grundstücke Peiner Straße 1-5 zu ermöglichen. Konkret geplant ist auf dem Grundstück Peiner Straße 3-5 ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bahnstrecke Hildesheim – Lehrte. Südlich und östlich des Änderungsbereiches bestehen mit den Bundesstraßen 65 und 443 sowie der Landesstraße 410 viel befahrene Hauptverkehrsstraßen.

Den Berechnungsergebnissen ist 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 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 innerhalb der Lärmpegelbereiche IV – VI Nutzungen des Außenwohnbereiches auf die schallabgewandten Gebäudeseiten zu beschränken.“

Das vollständige Gutachten liegt dieser Begründung als Anlage 2 bei.

### **Schallschutzmaßnahmen**

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in dem mit (MI) bezeichneten „Mischgebiet“ aus den vor genannten Gründen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes“ als passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109 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 Außenwohnnutzungen (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 Bundesstraße (B 65) liegt.

Ausnahmen 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).

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen, sind die v. g. Festsetzungen einzuhalten.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl**

Ziel der städtebaulichen Planung ist u.a., dass sich die Flächen für die bauliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung auch weiterhin in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in den angrenzenden Siedlungszusammenhang einfügen (vgl. Anlage 1).

Zur städtebaulich angemessenen Einbindung der geplanten Bebauung in die vorgefundene Siedlungsstruktur und zur Vermeidung unverhältnismäßiger Höhenentwicklungen soll die bisher im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 16 BauNVO festgesetzte höchstzulässige „Zahl der Vollgeschosse (III)“ beibehalten werden.

Die bislang im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,4 soll nunmehr auf 0,5 und die bisherige „Geschossflächenzahl (GFZ)“ von 1,0 auf 1,2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO erhöht werden, um im Plangebiet im Rahmen der Nachverdichtung ein weiteres Mehrfamilienhaus realisieren zu können bzw. im Bereich der bestehenden Gebäude entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu ermöglichen.

### **3.4 Bauweise, Baugrenzen**

#### **Bauweise**

Für die Bebauung in dem „Mischgebiet (MI)“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO die „geschlossene Bauweise (g)“ aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, um für neue Gebäude bzw. für Erweiterungen zu gewährleisten, dass diese ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

#### **Baugrenzen**

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten „überbaubaren Grundstücksflächen“ (Baugrenzen) werden im Geltungsbereich der 1. Änderung geringfügig erweitert, um

der gewünschten bauliche Erweiterung und Nachverdichtung Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzungen der „Baugrenzen“ gemäß § 23 BauNVO soll sichergestellt werden, dass die „überbaubaren Grundstücksflächen“ einen ausreichenden Abstand zu dem Hotel im südwestlichen Änderungsbereich mit Fenstern auf der Ostseite sowie zu den „Straßenverkehrsflächen“ und „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park + Ride“ einhalten.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann darüber hinaus sichergestellt werden, dass Gebäude bzw. bauliche Erweiterungen nach den aktuellen energetischen Anforderungen entstehen können.

### 3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die „Peiner Straße“, die „Lehrter Straße“ und die „Bahnhofstraße“ an das örtlich und überörtliche Straßennetz angebunden.

#### **Straßenverkehrsflächen**

Ein Teilstück der „Peiner Straße“ liegt im westlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, welches zurzeit in einer Sackgasse endet. Es handelt sich dabei um das Flurstück 146/3. Des Weiteren soll eine Durchfahrtsmöglichkeit für den Busverkehr planungsrechtlich vorbereitet werden, sodass im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die erforderlichen Flächen im Rahmen dieser 1. Änderung aufgeweitet werden müssen, um sicherzustellen, dass die notwendigen Radien für Busse erstellt werden können. Diese Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park + Ride**

In dem Bereich der geplanten Aufweitung der „Straßenverkehrsfläche“ zur Schaffung einer Durchfahrtsmöglichkeit für den Busverkehr müssen die vorhandenen Park + Ride Flächen geringfügig zurückgenommen werden, sodass zukünftig voraussichtlich zwei Park + Ride Plätze entfallen werden. Die übrigen verbleibenden Park + Ride Plätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park + Ride (P + R)“ festgesetzt.

### 3.6 Flächenübersicht

#### **Flächenübersicht für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes**

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca. 6.640 m<sup>2</sup></b>
davon:	
• Bauland (MI, III, GRZ 0,5, GFZ 1,2, g)	ca. 5.471 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	ca. 707 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: P + R	ca. 462 m <sup>2</sup>

## **4. Kennzeichnung**

Der Salzstock Lehrte-Sehnde befindet sich im Westen und Norden der Stadt Sehnde. Es handelt sich 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. Dadurch könnten unterirdische Hohlräume entstehen, die Erdfälle verursachen könnten. Das Risiko ist nach Angaben des ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung gering. 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. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung, OT Sehnde liegt über dem Salzstock „Lehrte–Sehnde“.

## **5. Durchführung**

### **5.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung**

Die Entwicklung der Bauflächen im Plangebiet bleibt im Rahmen der Angebotsplanung den Grundstückseigentümern überlassen.

Durch die Bauleitplanung sollen der Stadt Sehnde keine Planungskosten entstehen. Deshalb hat die Stadt Sehnde mit einem Eigentümer im Änderungsbereich einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen.

### **5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die „Straßenverkehrsflächen“ und die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Park + Ride“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ 1. Änderung stehen im Eigentum der Stadt Sehnde.

Die Bauflächen im Plangebiet verbleiben im Privateigentum und werden zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes baulich genutzt, sodass bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanänderung nicht erforderlich werden.

## **6. Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange**

### **Verkehrerschließung**

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 „Sehnder Bahnhof“, südlich und südöstlich des Plangebietes“ gewährleistet.

### **Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes 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 ausreichende 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. 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 durch die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

### **Umweltschutz / Umweltverträglichkeit**

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung handelt es sich um bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen sowie in einem Teilbereich um Gartenflächen, die planungsrechtlich in Bezug auf die „überbaubaren Grundstücksflächen“ 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 m<sup>2</sup> 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 den neu geplanten Wohnnutzungen sowie bei baulichen Erweiterungen bestehender Gebäude, werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### 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 im Änderungsbereich die „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,4 auf 0,5 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 dieser moderaten Nachverdichtung Rechnung getragen.

#### Schutzgut Wasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden.

Das anfallende Schmutzwasser neuer Gebäude im Änderungsbereich wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Sehnde angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist bereits an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind durch die Planung nicht zu erwarten.

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 Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Die Freiflächen auf den Grundstücken sind zum Großteil versiegelt und werden als Zufahrt 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.

Ein Teil der begrüneten Flächen kann auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben, da die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf lediglich 0,5 erhöht wird. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten. Die Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Sehnde an den Hauptverkehrsstrassen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut 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.

### 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.

## **7. Auswirkungen der Änderung auf private Belange**

Es sind keine privaten Belange erkennbar, welche durch die Planung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt sein könnten.

Für die Eigentümer der Flächen im Änderungsbereich tritt eine Verbesserung/Wertsteigerung ein, da aufgrund der Erweiterung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ bzw. die Erhöhung der „Grundflächenzahl (GRZ)“ auf 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ)“ auf 1,2, die Grundstücke zukünftig flexibler bebaut werden können. Mit der Änderung wird u.a. auch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Sehnde entsprochen.

Die zukünftigen neuen Bewohner im Plangebiet werden vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt, da für die geplante Neubebauung gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen passiver Schallschutz einzuhalten ist.

Für die Eigentümer der an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen treten keine wohngebietsuntypischen Veränderungen ein, da die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ 1. Änderung beibehalten wird. Im Zuge der Erweiterung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ werden unzumutbare Verschattungen der an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke vermieden.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ ist die Nachverdichtung als besonderes städtebauliches Ziel der Stadt Sehnde, um dem Belang des flächensparenden Umganges mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und die konkreten Absichten, auf den südöstlichen Flächen im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Mit der Änderung soll u.a. auch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Sehnde entgegengekommen werden.

Um diese Ziele zu erreichen, werden die „überbaubaren Grundstücksflächen“ sowie die „Grund- und Geschossflächenzahl“ geändert.

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, ein neues Wohngebäude zu errichten, vorhandene Gebäude zu erweitern und so entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die bisher im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ „Mischgebiet (MI)“ wird für den Änderungsbereich beibehalten. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der „Bauweise“ sowie seiner Höhenentwicklung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Daher werden die bisherigen Festsetzungen: „geschlossene Bauweise (g)“ und die Zahl der Vollgeschosse (III)“ aus dem Ursprungsbebauungsplan ebenfalls beibehalten (vgl. Anlage 1).

Die „Grundflächenzahl (GRZ)“ wird von 0,4 auf 0,5 und die „Geschossflächenzahl (GFZ)“ wird von 1,0 auf 1,2 erhöht, um die Voraussetzungen für eine der Nachfrage entsprechenden Bebauung im Zuge der Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

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

Den Belangen der Deckung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Stärkung der Eigentumsbildung wird im Zuge der Planung Rechnung getragen.

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 sehr gut an den ÖPNV angebunden.

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

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie 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.

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 22.07.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung wurde gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 28.08.2015.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung wurde ausgearbeitet von: Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Sehnde hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.12.2015 bis einschließlich 11.01.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Sehnde in seiner Sitzung am 03.03.2016 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Sehnde, 23.03.2016

gez. Lehrke  
Bürgermeister

## Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“  
vor der 1. Änderung
2. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“,  
1. Änderung Stadt Sehnde, ST Sehnde

# Anlage 1

Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan  
Nr. 331 „Vor dem Bahnhof“ vor der 1. Änderung

M. 1:1.000

