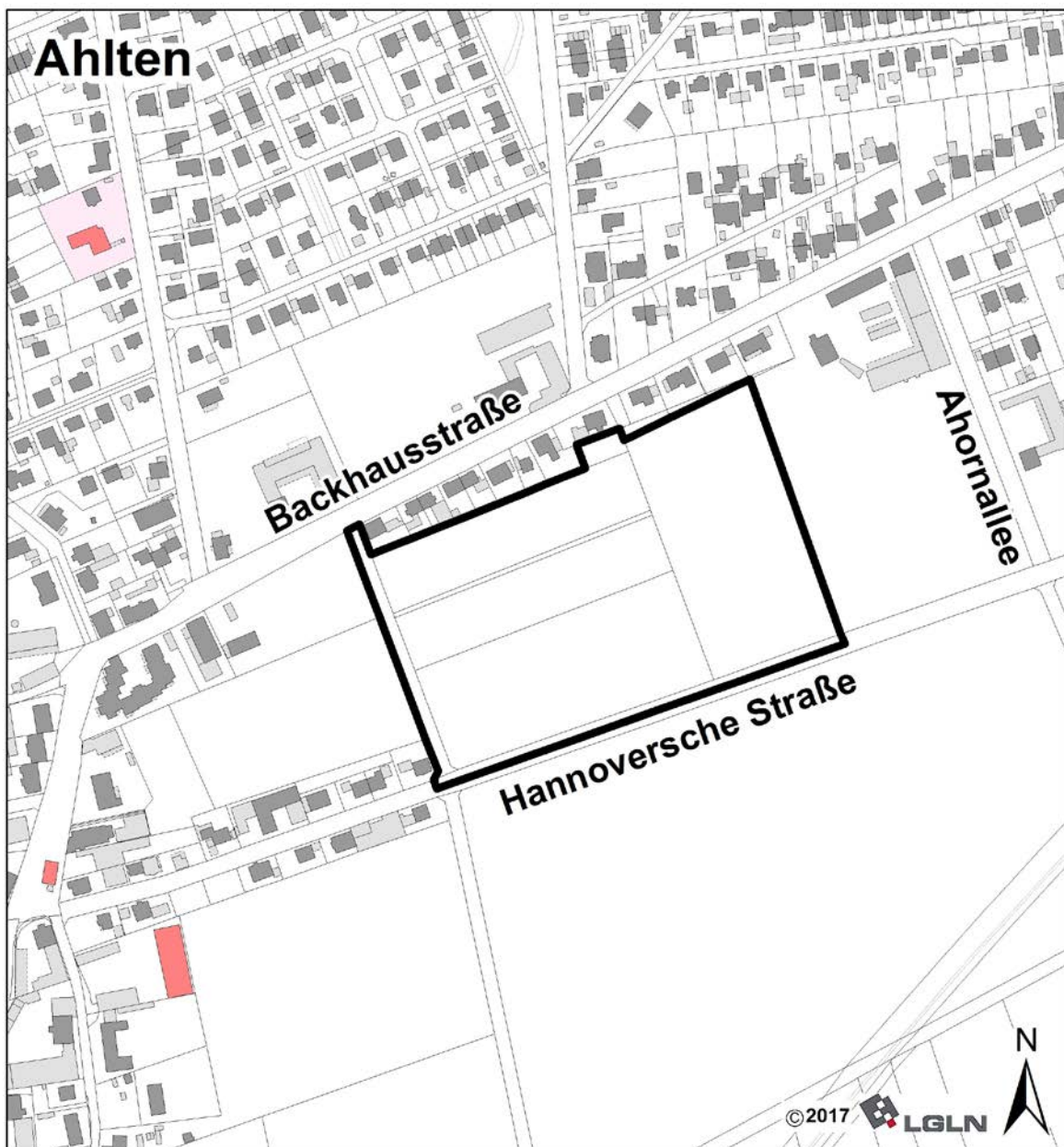


URSCHRIFT

**Begründung (Teil A)**

**zum Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung  
im Ortsteil Ahlten**

Übersichtsplan





## Inhaltsverzeichnis

<b>1.1</b>	<b>Anlass</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>8</b>
<b>1.4</b>	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>9</b>
<b>1.5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>11</b>
<b>1.6</b>	<b>Bestehendes Baurecht: rechtskräftige Bebauungspläne</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Gemeindegebiet, Topographie, Infrastruktur</b>	<b>12</b>
<b>2.2</b>	<b>Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen/ Begründung der Standortwahl</b>	<b>14</b>
2.2.1	Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen	14
2.2.2	Begründung der Standortwahl	15
<b>2.3</b>	<b>Bodenbeschaffenheit, Altlasten</b>	<b>15</b>
<b>2.4</b>	<b>Grundwasser- und Oberflächenwasser</b>	<b>16</b>
<b>2.5</b>	<b>Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur</b>	<b>16</b>
<b>2.6</b>	<b>Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft</b>	<b>16</b>
<b>2.7</b>	<b>Landwirtschaft</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>19</b>
<b>3.2</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>21</b>
<b>3.3</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>21</b>
<b>3.4</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen</b>	<b>22</b>
<b>3.5</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>24</b>
<b>3.6</b>	<b>Stellung baulicher Anlagen</b>	<b>24</b>
<b>3.7</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung</b>	<b>26</b>
<b>3.8</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>27</b>
<b>3.9</b>	<b>Fläche für die Wasserwirtschaft</b>	<b>28</b>
<b>3.10</b>	<b>Bodenauffüllung</b>	<b>28</b>
<b>3.11</b>	<b>Öffentliche Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung / Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>28</b>
<b>3.12</b>	<b>Festsetzungen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes</b>	<b>29</b>
<b>3.13</b>	<b>Lärmimmissionen</b>	<b>29</b>
<b>3.14</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>31</b>
<b>5.1</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>31</b>
<b>5.2</b>	<b>Spielplatz</b>	<b>32</b>
<b>5.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>32</b>
5.3.1	Strom, Gas, Wasser	33
5.3.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz	33
5.3.3	Schmutzwasserentsorgung	33
5.3.4	Oberflächenwasserentsorgung	33
5.3.5	Abfallbeseitigung	34
5.3.6	Fernmeldenetz	35
<b>6</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit</b>	<b>35</b>
<b>6.1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>35</b>
<b>6.2</b>	<b>Gewerbelärm und sonstige gewerbliche Immissionen</b>	<b>36</b>

<b>6.3</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>37</b>
<b>7.1</b>	<b>Durchführung</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>Abwägungsergebnisse</b>	<b>38</b>
<b>8.1</b>	<b>Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>38</b>
<b>8.2</b>	<b>Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>52</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>64</b>

## **TEIL B (Anlage)**

### **Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung**

## Allgemeines

### 1.1 Anlass

Das im Januar 2015 vom Rat beschlossene Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Lehrte (Ratsbeschluss: 18.11.2015) machen deutlich, dass ein hoher Neubaubedarf an Wohneinheiten im Stadtgebiet von Lehrte besteht. Dies bedeutet eine große Steigerung der Bautätigkeit in Lehrte gegenüber den letzten Jahren. Das Wohnraumversorgungskonzept macht darüber hinaus auch deutlich, dass insbesondere in der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte in den kommenden Jahren Handlungsbedarf besteht. Neben einer allgemeinen Verknappung der Wohnraumversorgung auf dem freien Wohnungsmarkt wird der Gesamtbestand an geförderten Wohnungen bis 2026 aufgrund der auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen auf rund ein Viertel zurückgehen. Hierbei sind die Herausforderungen zur Unterbringung einer großen Anzahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden noch nicht eingeflossen. Abzuleiten ist ein akuter Handlungsbedarf, um auch in den Ortsteilen möglichst schnell bezahlbaren (Miet-) Wohnraum zur Verfügung stellen zu können,

Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2014 ein Baulückenkataster aufgestellt um die Innenentwicklung zu forcieren. Dies wird weiterhin betrieben, kann aber bei weitem nicht die erforderliche Wohnungsanzahl und Qualität erbringen. Das Potenzial an verfügbaren Baulücken, die das Baulückenkataster ermittelt hat, ist in Ahlten sowie in der Kernstadt und den anderen Ortsteilen momentan ausgeschöpft. Weitere Innenentwicklungspotenziale stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung, sodass es erforderlich ist, weiteres Wohnbauland auszuweisen.

### Bedarf an gefördertem Wohnraum

In Lehrte besteht ein Bedarf an gefördertem Wohnraum insbesondere in den unteren und oberen Größenklassen (bis 45 m<sup>2</sup> und ab 80 m<sup>2</sup>).

Die Wohnungsunternehmen in Lehrte verzeichnen aktuell eine hohe Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen, die aus dem aktuellen Bestand nicht gedeckt werden kann. Die Wohnungsunternehmen verweisen darauf, dass in öffentlich geförderten Wohnungen kein Leerstand zu verzeichnen ist. Die Bewerberzahlen sind gestiegen und Wartezeiten haben sich verlängert. Ursächlich dafür ist, dass das Mietangebot von Wohneinheiten der untersten sowie der obersten Größenklassen auf dem freien Wohnungsmarkt in Lehrte stark eingeschränkt ist. Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in Lehrte ist seit einigen Jahren gleichbleibend hoch.

Eine wesentliche Aufgabe im Umgang mit dem demografischen Wandel ist, dabei auch ein ausreichendes Angebot möglichst altersgerechter Wohnungen zu schaffen. Ab dem Jahr 2025 ist mit einem deutlich gestiegenen Bedarf an barrierefreien Wohnungen (Seniorenwohnungen) zu rechnen. Diese geförderten, barrierefreien Neubauprojekte auch für Menschen mit Behinderung sollen möglichst in gut integrierten Lagen erfolgen.

Schutzsuchende mit Migrationshintergrund, die zum Zeitpunkt der Antragstellung eine Aufenthaltsgestattung von noch mindestens einem Jahr aufweisen können und

denen die Ausländerbehörde eine positive Bleibeperspektive versichern kann, sind berechtigt einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen. Auch vor diesem Hintergrund sollte der Bestand an sozialem Wohnungsbau erhöht werden.

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb der Stadt Lehrte besteht wie oben ausgeführt ein dringender Bedarf an Wohnraum.

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) hat sich die Stadt Lehrte Ziele und Kriterien zur Weiterentwicklung des „Wohnstandortes Lehrte“ gesetzt. In allen Ortsteilen soll ein angemessenes und vielfältiges Wohnungsangebot sichergestellt werden, um die Wohnbedarfe, die sich aus der Eigenentwicklung und dem Zuzug ergeben, zu decken. Hierbei gilt der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Vorrangig soll flächensparender Neubau in integrierten Lagen entstehen, wobei der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf der Kernstadt liegt. Darüber hinaus soll eine soziale Wohnraumversorgung für Haushalte mit Versorgungsschwierigkeiten am freien Markt in allen Ortsteilen und auch in gut integrierten Lagen vorhanden sein (s. ISEK, Kapitel 4.3, Seite 71 ff.).

Als Entscheidungshilfe bei der Bewertung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauentwicklungsfläche wurden im Rahmen der Erarbeitung des ISEK fachlich fundierte Kriterien entwickelt. Hiernach sind insgesamt 45 Wohnbaupotenzialflächen im gesamten Stadtgebiet bewertet worden und mit einer Empfehlung zur Weiterverfolgung der Wohnbauentwicklung versehen worden.

Das ISEK unterteilt in folgende drei Kategorien (s. ISEK, Seite 74):

- Bevorzugte Entwicklung bei Flächenverfügbarkeit und keinen weiteren Restriktionen (grün)
- Entwicklung nur nach Einzelfallprüfung (blau)
- Keine Entwicklung empfohlen (orange)

Das Plangebiet „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten wird im ISEK hinsichtlich seiner Lagebewertung als besonders geeignet eingeschätzt und ist im Hinblick auf Zuzug, Größe und Erschließung darüber hinaus geeignet, in Teilen auch Geschosswohnungsbau anzubieten.

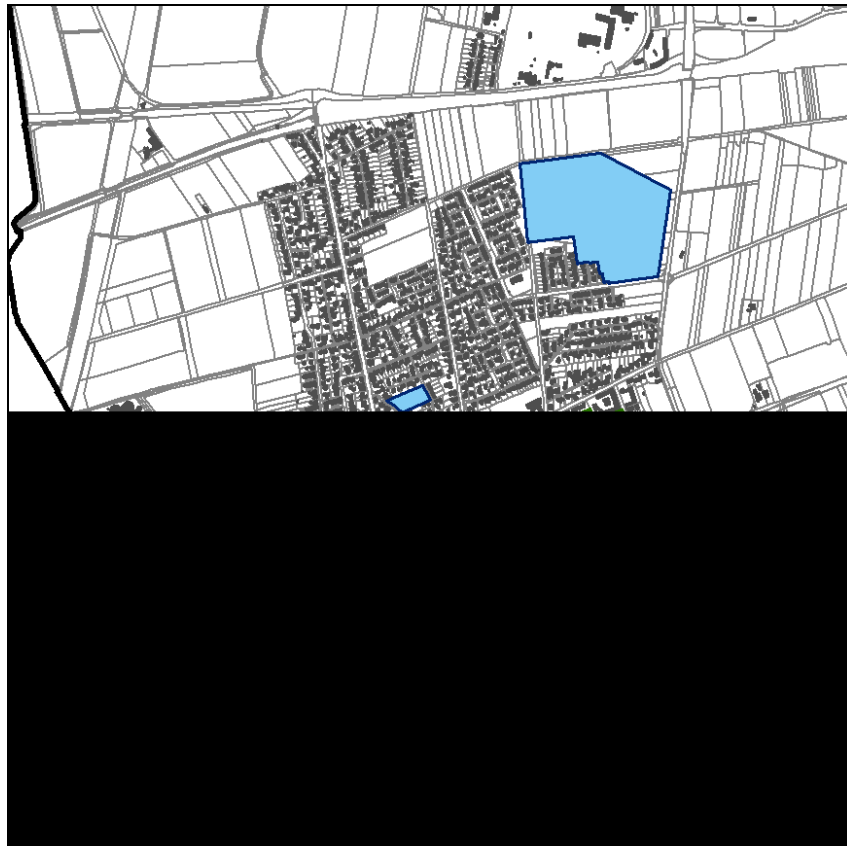


Abb. 1: Auszug aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK zur Gesamtbewertung der Wohnbauflächenpotenziale – Ortsteil Ahlten

Der Bebauungsplan wird daher mit dem Ziel aufgestellt, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um den Neubaubedarf an Wohnraum und die allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken. Hierbei soll eine angemessene Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäuser angestrebt werden, auch um ein angemessenes Angebot für einkommensschwache Haushalte schaffen zu können.

Das Baugebiet soll eine verkehrliche Anbindung von Westen über den sogenannten Grevenweg sowie eine Anbindung von Süden über die Hannoversche Straße erhalten. Zum Erhalt der vorhandenen Baumreihe an der Hannoverschen Straße erfolgt die Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich aus dem Inneren des Baugebiets. Hier dient eine ringförmige Erschließung der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben ist, soll eine Regenrückhaltung erfolgen. Das Entwässerungskonzept sieht die Ableitung des Oberflächenwassers in naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Grevenweges sowie im südöstlichen Planbereich an der Hannoverschen Straße vor.

Innerhalb des Baugebiets sollen die Voraussetzungen zur möglichen Realisierung einer Kindertagesstätte gegeben sein, auch um den Bedarf bzw. die rechtlichen Vorgaben bezüglich der Versorgung von Kleinkindern unter drei Jahren („Krippe“) im Ortsteil Ahlten zu gewährleisten.

Zur Eingrünung ist an der östlichen Grenze des Plangebiets Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Zum Umgang mit den Lärmimmissionen, die insbesondere durch die vorhandenen Bahnlinien nördlich des Plangebiets verursacht werden, sollen im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll auch das Ziel verfolgt werden, den Anforderungen an den Klimaschutz gem. § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB gerecht zu werden, indem im Baugebiet die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die Nutzung von Solarenergie sowie die Realisierung ökologischer und energetisch optimierter Bauweisen im besonderen Maße begünstigen. Folgende Kriterien finden hierbei insbesondere Eingang in die Planung:

- Optimierte Ausrichtung der Gebäude
- Vermeidung von Verschattung durch Nachbarbebauung und Bewuchs
- Kompaktheit der Gebäude

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen. Die bisher nicht bebauten Flächen liegen im Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann nach den Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht zugelassen werden. Aus Sicht der Stadt Lehrte ist eine zielgerichtete Steuerung der Entwicklung erforderlich, um die erläuterten Ziele und den Zweck der Planung realisieren zu können.

Derzeit wird auch das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Lehrte durchgeführt. Hierzu hat der Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 13.09.2017 den Feststellungsbeschluss gefasst.

### **1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten hat eine Größe von ca. 5,07 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 7 in der Gemarkung Ahlten:

- die Flurstücke 191/1, 191/2, 192 und 656/193
- einen Teilbereich der Flurstücke 187/11 und 191/5
- das Straßenflurstück 658/472 (Grevenweg) sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 471/1 (Hannoversche Straße).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- |            |   |
|------------|---|
| im Norden: | durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 191/1, 191/5 und 187/11, die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 187/10 sowie eine Parallele dazu in einem Abstand von ca. 30 m, der Flur 7, Gemarkung Ahlten |
| im Osten:  | durch eine Parallele in einem Abstand von ca. 93 m zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 187/11 der Flur 7, Gemarkung Ahlten   |
| im Süden:  | durch die Mittelachse der ‚Hannoversche Straße‘   |



im Westen: durch die Straße ‚Grevenweg‘ (Flurstück 658/472)

Geltungsbereich:

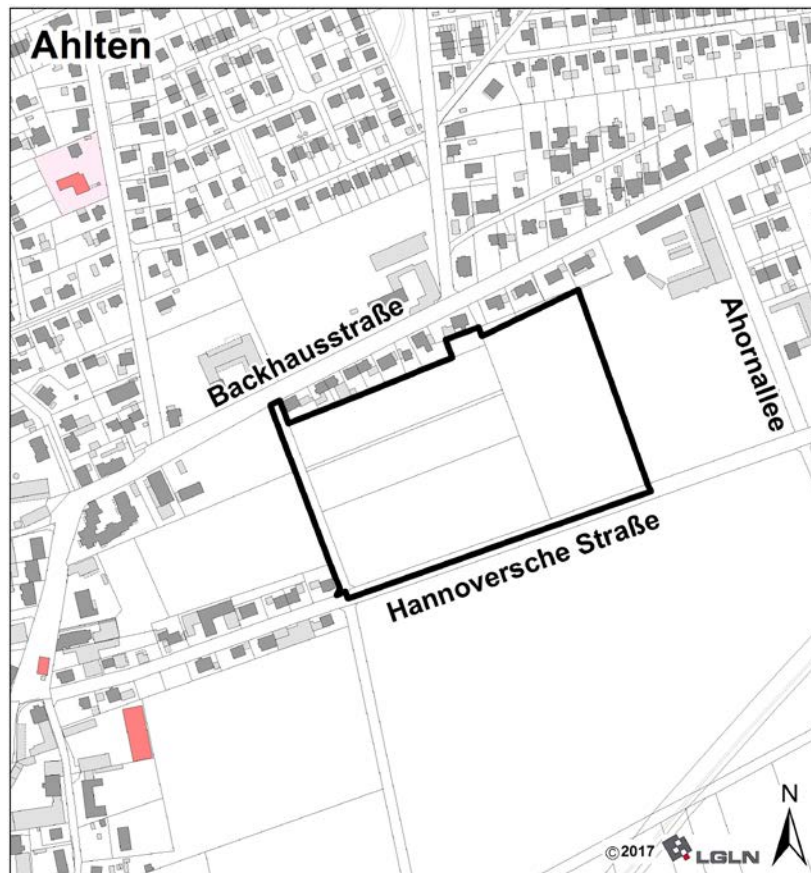


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten

#### 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört die Stadt Lehrte zum Ordnungsraum Hannover.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP) 2016 ist am 10. August 2017 in Kraft getreten. Im RROP besitzt die Stadt Lehrte die standortbezogene Festlegung eines Mittelzentrums, wobei die (Kern-)Stadt Lehrte als „Zentrales Siedlungsgebiet“ festgesetzt ist (Kap. 2.2 04).

##### Entwicklung ländlich strukturierter Siedlungen

Die ländlich strukturierten Siedlungen ohne zentralörtliche Funktion sollen gemäß RROP 2016 als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur gesichert und im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickelt werden (RROP, Kap. 2.1.4, 01).

Der Ortsteil Ahlten ist im RROP 2016 als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt. In den „ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist mit der Trag-

fähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte beeinträchtigen (RROP, Kap. 2.1.4, 02).

Die zeichnerische Darstellung des RROP stellt das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dar. In „Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft“ sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (Kap. 3.2.1 02).

Wie bereits unter Pkt. 1 erläutert machen das Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept für Lehrte deutlich, dass ein hoher Wohnraumbedarf in Lehrte besteht. Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2014 ein Baulückenkataster aufgestellt um die Innenentwicklung zu forcieren. Dies wird weiterhin betrieben, kann aber bei weitem nicht die erforderliche Wohnungsanzahl und Qualität erbringen. Derzeit stehen in Ahlten keine Baulücken zur Verfügung. Weitere Innenentwicklungspotenziale wurden bereits ausgeschöpft bzw. stehen aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, derzeit anderer baulicher Nutzungen oder aufgrund der räumlichen Gegebenheiten in Ahlten nicht zur Verfügung.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte dargestellte Entwicklungsfläche „Breite Riede Ost“ wird von zwei Höchstspannungs-Freileitungen gekreuzt. Daher ist eine Entwicklung der Fläche derzeit nicht möglich. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen durch die Lage des Ortsteils Ahlten an zwei DB-Strecken im Norden, der Lage in der Nähe der Autobahn BAB A 7 im Westen, an der L 385 sowie der B 65, vorhandener Gewerbegebiete im Süden und weiterer diverser Höchstspannungs-Freileitungen im Osten im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung in Ahlten nur Entwicklungsmöglichkeiten im Südosten des Ortsteils.

Die Fläche im Planbereich wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lehrte als geeignete Wohnbauentwicklungsfläche beurteilt. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Die Fläche befindet sich noch innerhalb des Siedlungsgefüges, hat eine sehr gute nahräumliche Infrastruktur- und Versorgungsqualität und ist daher für die Wohnbauflächenentwicklung besonders geeignet.

Gemäß RROP sollen neue Siedlungsflächen am Siedlungsrand nur dann bauleitplanerisch entwickelt werden, wenn in der Gemeinde bzw. Stadt keine verfügbaren Flächenpotenziale/-reserven mehr vorhanden sind, die innerhalb der üblichen Verfahrensdauer eines Bebauungsplanverfahrens in Anspruch genommen werden können, oder besondere Wohnbauflächenbedarfe begründet werden können, für die die vorhandenen Flächenpotenziale/-reserven nicht ausreichen (Kap. 2.1.2 01). Dies trifft wie oben ausgeführt für den Planbereich zu. Daher wird an der Zielsetzung, in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln festgehalten

Gemäß Stellungnahme der Region Hannover vom 30.01.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur derzeit in Aufstellung befindlichen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hannoversche Straße Nord-Ost ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## 1.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte (Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung 13.09.2007) der Stadt Lehrte stellt für das Plangebiet derzeit „Flächen für Landwirtschaft“ dar.

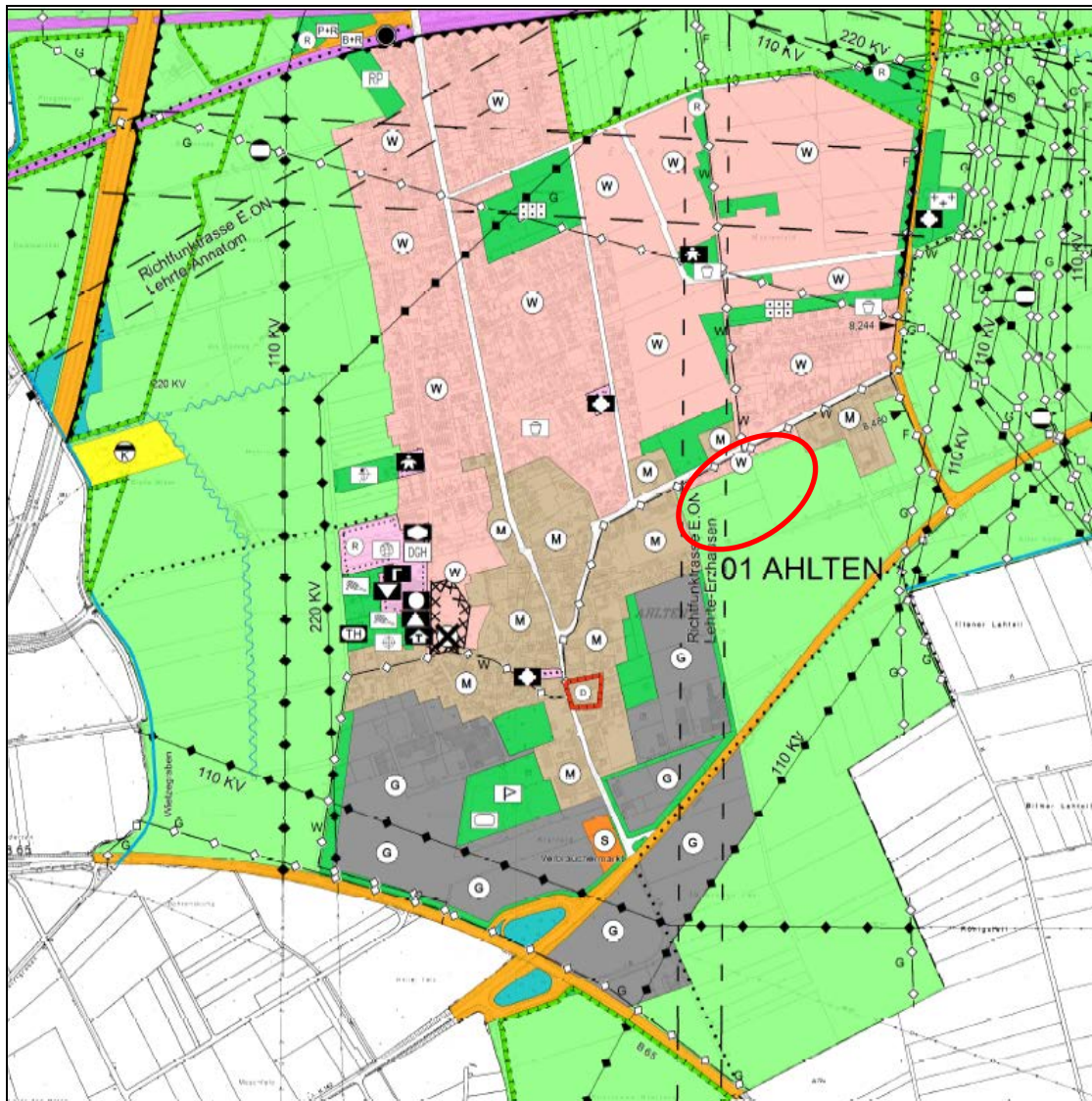


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte - Plangebiet

Derzeit wird das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten durchgeführt (Feststellungsbeschluss des Rates vom 13.9.2017). Der Änderungsbereich umfasst das Plangebiet sowie den westlich angrenzenden Bereich, für den der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine „Gemischte Baufläche“ darstellt. Der Flächennutzungsplan soll für beide Bereiche mit dem Ziel geändert werden, „Wohnbauflächen“ darzustellen, um den Bedarf an Wohnraum in Ahlten decken zu können. Mit Datum vom 23.01.2018 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Region Hannover als Genehmigungsbehörde genehmigt.

Damit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB gewährleistet.

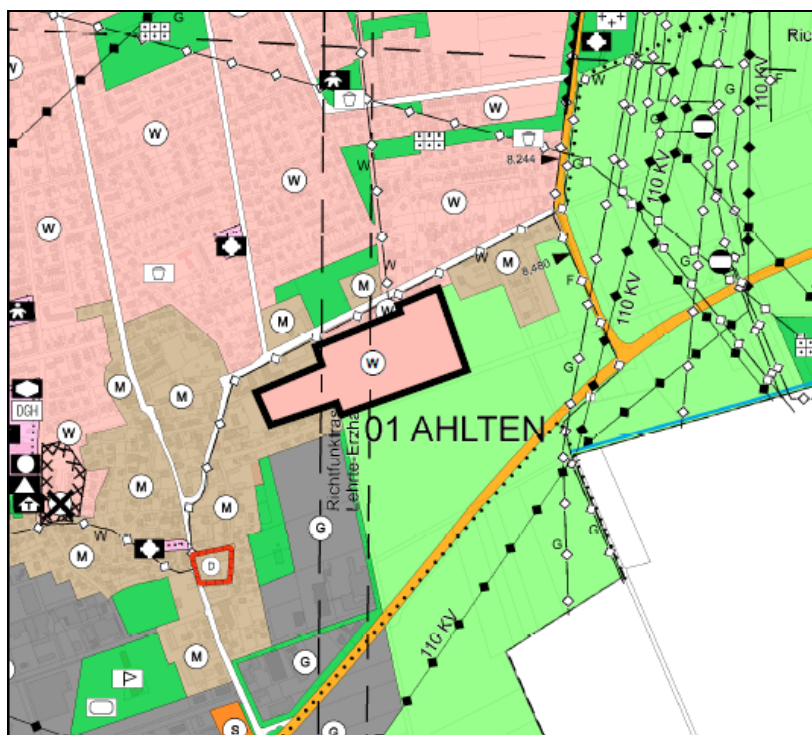


Abb. 4: 9. Änderung des Flächennutzungsplans

## 1.6 Bestehendes Baurecht: rechtskräftige Bebauungspläne

Für die angrenzende Bebauung im Westen (westlich des Grevenweges) und Norden (südliche Seite Backhausstraße) bestehen keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich hier gemäß § 34 BauGB.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Gemeindegebiet, Topographie, Infrastruktur

Das Mittelzentrum Lehrte bietet eine umfangreiche infrastrukturelle Ausstattung und ist verkehrlich durch Schiene und Straße hervorragend an das Oberzentrum Hannover angebunden. Lehrte hat eine Gesamteinwohnerzahl von 44.568 Einwohner (Stand: 31.12.2016).

Der Ortsteil Ahlten liegt rd. 3,5 km westlich der Kernstadt Lehrte an der Gemarkungsgrenze nach Hannover und ist mit 5.358 Einwohnern (Stand: 31.12.2016) der größte Ortsteil der Stadt Lehrte. Ahlten verfügt über einen schienengebundenen Haltepunkt (Bahnhof Ahlten) mit direkter Anbindung nach Lehrte und Hannover. Der Ortsteil ist über die im Südosten verlaufende L 385 sehr gut an die Kernstadt Lehrte sowie über die B 65 sowie die BAB A 7 sehr gut an den überregionalen Verkehr angebunden.

Der Ortsteil Ahlten verfügt über eine gute Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen. Im Ortsteil befinden sich eine Grundschule, mehrere Kindertagesstätten, Sportanlagen, eine Verwaltungsnebenstelle sowie eine gute Ausstattung mit Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen befinden sich in der

Kernstadt Lehrte in ca. 6 km Entfernung. Im Süden von Ahlten befindet sich ein Gewerbegebiet.



Abb. 5: Luftbild von Ahlten

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Ahlten nördlich der Hannoverschen Straße. Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist heterogen, neben einigen landwirtschaftlichen Hofstellen und vereinzelt Handwerks- und Gewerbebetrieben ist vorwiegend Wohnbebauung angesiedelt.

Das Plangebiet wird durch die Wohnbebauung in der Backhausstraße sowie die Hannoversche Straße begrenzt. Östlich des Plangebietes in der Ahornallee wird ein Ackerbaubetrieb betrieben. Auf dieser Hofstelle befinden sich zudem eine Kfz-Werkstatt und eine Tischlerei. In der Ahornallee ist eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer saisonalen Mast-Schweinehaltung angesiedelt. Nördlich der Backhausstraße werden eine Pensionspferdehaltung bzw. eine Hobby-Tierhaltung betrieben. Südlich der Hannoverschen Straße schließen sich bis zur L 385 landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Grevenweg. Auf der westlich des Grevenweges angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche soll durch einen Vorhaben-

träger ebenfalls ein Wohnbaugebiet (Bebauungsplan Nr. 01/31 „Nördliche Hannoversche Straße“) entwickelt werden.

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle in westliche Richtung auf. Gemäß der Deutschen Grundkarte 1:5.000 liegt der höchste Punkt mit ca. 64,80 m nordöstlichen Planbereich und der niedrigste Punkt mit ca. 63,80 m im westlichen Planbereich.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

## 2.2 Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen/ Begründung der Standortwahl

### 2.2.1 Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen

Die Prüfung von Planungsalternativen zur Auswahl des Baugebiets in Ahlten ist erfolgt. Die Potenzialflächen und deren Eignung basieren dabei auf den Aussagen und Empfehlungen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) (s. Abb. 1, Seite 7 der Begründung).

Die geprüften Wohnbauentwicklungspotenziale unterlagen des Weiteren folgenden Aspekten:

- Eignung im Hinblick auf die Realisierung von Geschosswohnungsbau (Größe, Zuschnitt, Erschließung)
- Verfügbarkeit zur kurzfristigen Umsetzung als Wohnbauland

Nr.	Potenzialfläche	Nr. in ISEK	Bewertung in ISEK	Darstellung FNP	Sachstand
1.	Hannoversche Straße Süd	28	bevorzugte Entwicklung	G	keine Flächenverfügbarkeit
2.	Pfarrstraße	15	Einzelfallprüfung	W und Spielplatz	derzeit andere Nutzung und aufgrund geringer Flächengröße nicht geeignet
3.	Breite Riede Ost, 2. BA	26	Einzelfallprüfung	W	aufgrund vorhandener Höchstspannungsfreileitungen derzeit nicht realisierbar

Abb. 6: Tabellarische Übersicht: Prüfung der Planungsalternativen

Grundsätzlich ergeben sich im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Ahlten aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten. Es kommen daher keine Alternativstandorte für die Entwicklung eines Baugebiets in Frage. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte dargestellte Entwicklungsfläche „Breite Riede Ost“ wird von zwei Höchstspannungsfreileitungen gekreuzt. Daher ist eine Entwicklung der Fläche derzeit nicht möglich. Räumliche Einschränkungen der Siedlungsentwicklung in Ahlten ergeben sich zudem durch die Lage des Ortsteils an zwei DB-Strecken im Norden, der Lage in der Nähe der Autobahn BAB A 7 im Westen, der Lage an der L 385 und der B 65 sowie vorhandener Gewerbegebiete im Süden und weiterer diverser Höchstspannungsfreileitungen im Osten.

### 2.2.2 Begründung der Standortwahl

Im Ortsteil Ahlten sind öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kita und Grundschule sowie Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs aber auch Sportanlagen vorhanden. Ahlten besitzt einen schienengebundenen Haltepunkt (Bahnhof Ahlten) mit direkter Anbindung nach Lehrte und Hannover.

Das Plangebiet grenzt direkt an den südöstlichen Siedlungsrand von Ahlten. Dieverkehrliche Erschließung kann über das vorhandene Straßennetz von zwei Seiten erfolgen. Die Anbindung des Baugebietes an den ÖPNV ist über die Haltestelle „Ahlten Edelerstraße“ der Buslinien 371 (Sehnde - Ahlten) und 967 (Lehrte - Ahlten) gegeben. Die Entfernung zum S-Bahn-Haltepunkt beträgt ca. 1,5 - 2 km.

Das Plangebiet ist im ISEK als Standort für eine bevorzugte Entwicklung bewertet worden und bietet aufgrund der Größe, Lage und des Zuschnitts die Möglichkeiten einer gemischten Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

### 2.3 **Bodenbeschaffenheit, Altlasten**

Eine Baugrunderkundung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden durch das Büro Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 13.02.2017<sup>1</sup> hat auf der Grundlage von Sondierbohrungen folgende Bodenbeschaffenheit ergeben:

- Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ist oberflächlich Ackerboden bis in Tiefen von rd. 0,35 m bis rd. 0,45 m unter Gelände vorhanden. Das mutterbodenähnliche Material setzt sich im Wesentlichen aus humosem, sandigen Schluff mit z.T. geringen Anteilen an Kies zusammen.
- Als gewachsener Boden zeigt sich bei drei Sondierungen im nördlichen und östlichen Planbereich bis in Tiefen von rd. 0,6 bis rd. 1,6 m unter OK Gelände toniger Schluff mit sandigen und z.T. schwach feinkiesigen Beimengungen.
- Tiefer reichend steht unterhalb des vorgenannten Materials bzw. dem Ackerboden im Bereich der drei Sondierungen im westlichen und südlichen Planbereich verwitterter Kalkmergelstein als schluffiger, kiesiger Ton bis zur Erdteufe der Erkundungen bei rd. 2,0 m bis rd. 2,3 m unter derzeitiger Geländeoberkante an.
- Die anstehenden Schichten weisen im versickerungstechnisch relevanten Tiefenbereich eine sehr geringe Durchlässigkeit auf (toniger Schluff und verwitterter Kalkmergelstein).

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung zur Ableitung des Oberflächenwassers nicht möglich.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Planbereich vor.

Im Rahmen der Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung wurde darüber hinaus in einer chemischen Untersuchung des humosen Oberbodens die Schadstoffbelastung des Bodens geprüft. Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehör-

---

<sup>1</sup>Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Lehrte-Ahlten: Geotechnischer Kurzbericht (Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung), Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 13.02.2017

de bestehen gegen eine Verwertung des Oberbodens als Mutterboden keine Bedenken. Nur bei Abfuhr des Bodens und oberbodenfremder Verwertung ist eine Bewertung nach LAGA vorzunehmen. Örtlich abweichende Verhältnisse können aufgrund der punktuell erfolgten Probeentnahme nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Bodenaufbaus mit Kalkmergelgestein wird vor Bau eines Kellers eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 01.11.2016 hat ergeben, dass von einer Kampfmittelfreiheit ausgegangen werden kann.

## **2.4 Grundwasser- und Oberflächenwasser**

Gemäß der vorliegenden Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung wurde kein Grundwasser angetroffen. Im Ackerboden wurde jedoch Staunässe bis zur derzeitigen Geländeoberkante festgestellt. Informationen zu den Grundwasserständen liegen nicht vor.

Aufgrund des Geländeverlaufs ist das Plangebiet zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung teilweise aufzufüllen (s. Kap. 5.3.4 sowie textliche Festsetzung § 11 Abs. 2). Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Dränsystemen nicht zulässig ist. Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung werden nicht erteilt. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers (auch Schichten- und Stauwasser) zu liegen kommen, sind in wasserdichter Bauweise zu errichten.

## **2.5 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha. Die Straßenflurstücke im Bereich der Hannoverschen Straße und des sogenannten Grevenweges befinden sich im Eigentum der Stadt Lehrte. Die übrigen Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit im Privatbesitz. Der Erwerb der Flächen durch die Stadt wird durch vorliegende, notarielle Kaufangebote gesichert.

## **2.6 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist frei von jeglicher Bebauung und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial für diese Fläche ist mit der Ertragspotenzialklasse „hoch“ bewertet.

Der Zustand von Natur und Landschaft sowie die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Umweltbericht als Teil B der Begründung zum Bebauungsplan eingehend dargestellt.

## **2.7 Landwirtschaft**

Der Planbereich wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Mit der Ausweisung des Baugebietes werden ca. 4,9 ha Fläche dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, da andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.



Das Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Lehrte machen deutlich, dass ein hoher Bedarf an Wohneinheiten in Lehrte besteht. Ein besonderer Nachfragedruck besteht aufgrund der Lage und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen insbesondere in der Kernstadt sowie im Ortsteil Ahlten.

Wie bereits oben erläutert, bestehen in Ahlten aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung. In dem seit 2014 betriebenen Baulückenkataster stehen in Ahlten derzeit keine Baulücken zur Verfügung. Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich, die das ISEK hinsichtlich seiner Lagebewertung als besonders geeignet einschätzt und auch hinsichtlich der Realisierung von Geschosswohnungsbau geeignet erscheinen, wurden bereits ausgeschöpft bzw. stehen aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, derzeit anderer baulicher Nutzungen oder aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nur am südöstlichen Ortsrand von Ahlten zur Verfügung.

In Ahlten hat sich insgesamt bereits ein Strukturwandel der Landwirtschaft vollzogen. Mittlerweile gibt es nur noch wenige aktive landwirtschaftliche Betriebe. Einige Hofstellen wurden bereits aufgegeben, um Wohnnutzungen zu realisieren.

Für die westlich des Grevenweges gelegene, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche soll gleichermaßen ein Wohnbaugebiet ausgewiesen werden (Bebauungsplan Nr. 01/31 „Nördliche Hannoversche Straße“). Die Umgebung des westlichen Planbereichs ist im Norden und Süden heute weitgehend durch Wohnbebauung geprägt, so dass keine Störwirkungen durch landwirtschaftliche Nutzungen auf die Wohnnutzung zu erwarten sind.

Nördlich der Backhausstraße befinden sich noch zwei ehemalige Hofstellen, die eine Pensionspferdehaltung bzw. eine Hobby-Tierhaltung betreiben. Östlich des Plangebietes in der Ahornallee wird ein Ackerbaubetrieb betrieben. Auf dieser Hofstelle befinden sich zudem eine Kfz-Werkstatt und eine Tischlerei.

In der Ahornallee ist darüber hinaus eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer saisonalen Mast-Schweinehaltung angesiedelt. Für das geplante Baugebiet ist daher ein Abstandspuffer von ca. 160 m vorgesehen. Aufgrund der Größe des Schweinebestandes und des Abstandes zum Plangebiet ist davon auszugehen, dass keine Geruchsbelästigungen durch die Schweinehaltung auf das Plangebiet einwirken werden. Darüber hinaus liegt der Betrieb nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen. Durch den an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten 10 m breiten Pflanzstreifen wird die geplante Wohnbebauung zusätzlich abgeschirmt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass bei den landwirtschaftlichen Hofstellen keine in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallenden Anlagen vorhanden sind.

Von der Pensionspferdehaltung in der Backhausstraße gehen gemäß schalltechnischer Untersuchung keine Lärmbelästigungen aus. Der Betrieb der Pferdepension mit ca. 5-7 Pensionspferden führt nicht zu Lärmbelästigungen im geplanten Baugebiet. Dabei wurden 7 Pkw-An- und -Abfahrten auf dem Hofbereich am Tage, davon eine in den abendlichen Ruhezeiten, angenommen. Für die Lautäußerungen von

Pferden kann davon ausgegangen werden, dass diese im Vergleich zu Pkw-Geräuschen von untergeordneter Bedeutung sind und keinen Beitrag zum Beurteilungspegel liefern.

Die Haltung von Pferden ist im Vergleich zu anderen Tierarten zudem emissionsarm, da die Ställe in der Regel stärker eingestreut werden. Da es sich nur um wenige Pferde handelt und die Pferdepension zudem nördlich des geplanten Baugebietes und damit nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen liegt, kann davon ausgegangen werden, dass mit keiner erheblichen Belastung durch Geruchsmissionen aus der Pferdepension zu rechnen ist. Staubimmissionen aus der Pferdepension sind nicht zu erwarten, da sich im näheren Umfeld der Pension keine genehmigten Reitplätze befinden.

Von den östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Plangebiet zu Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Verkehr und der Feldbewirtschaftung kommen. Diese Immissionen sind jedoch nur saisonal auf relativ kurze Zeitabschnitte begrenzt. In Bereichen mit dörflichem Charakter sind gewisse Geruchs- und Lärmbelastungen durch Nutztiere und die landwirtschaftliche Feldbewirtschaftung ortsüblich und darum im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme hinzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem geplanten Baugebiet die erforderlichen Mindestabstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten und keine Störungen durch landwirtschaftliche Nutzungen auf die geplante Wohnnutzung einwirken werden. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer werden keine Bedenken vorgetragen.

Gemäß vorliegender schalltechnischer Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Störungen durch landwirtschaftliche Nutzungen auf die geplante Wohnnutzung einwirken werden.

### 3 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Konzeption

Folgende als städtebauliche Zielsetzung formulierte Kriterien sowie erschließungstechnische Rahmenbedingungen sind in den Entwurf eingeflossen:

- Entwicklung eines Baugebiets mit gemischter Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- Umgang mit Lärmimmissionen der Bahnlinie
- Potenzialfläche zur möglichen Realisierung einer Kita / Krippe im Westen des Baugebiets
- Schaffung eines Spielplatzes innerhalb des Baugebietes
- Verkehrliche Erschließung des Baugebiets von zwei Seiten über die „Hannoversche Straße“ und den sogenannten „Grevenweg“
- Durchgängige vernetzte ringförmige Erschließungsstraße im Inneren des Baugebiets, Verlauf der Planstraßen mit verkehrsberuhigender Wirkung
- Schaffung einer potentiellen Erschließungsmöglichkeit für eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten
- Realisierung energetisch optimierter Wohngebäude durch möglichst optimale Orientierung der Gebäude, Vermeidung von Verschattung und Kompaktheit der Gebäude
- Gebrauchsfähige Grundstückszuschnitte
- Schaffung von öffentlichen Stellplatzflächen im Straßenraum
- Ableitung des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken und gedrosselte Abgabe in den Vorfluter
- Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft nach Osten sowie durch Erhalt einer Baumreihe im Süden des Plangebietes
- Ausbildung von einheitlichen Gestaltungsmerkmalen

Im Baugebiet sollen die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die Nutzung von Solarenergie sowie die Realisierung ökologischer und energetisch optimierter Bauweisen im besonderen Maße begünstigen. Da die Höhenentwicklung der Gebäude, die Stellung der baulichen Anlagen untereinander und ihre durch überbaubare Grundstücksflächen bestimmte Lage zueinander sowie Pflanzgebote den potenziellen Energiegewinn durch aktive und insbesondere passive Nutzung der Sonnenenergie beeinflussen, finden folgende Kriterien Eingang in die Planung:

- Optimierte Ausrichtung der Gebäude
- Vermeidung von Verschattung durch Nachbarbebauung und Bewuchs
- Kompaktheit der Gebäude

Der Entwurf charakterisiert sich wie folgt:

Kriterium	Entwurf												
<b>Größe des Plangebiets</b>	Ca. 5,1 ha												
<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklung gemischter Baustrukturen (EFH, DH, RH und MFH)</li> <li>– Kompakte Bebauungsstrukturen im Süden an der Hannoverschen Straße durch Mehrfamilienhäuser</li> <li>– Umgang mit Lärmimmissionen, Anforderungen an die Gebäude</li> <li>– Rahmenbedingungen für die Realisierung von energetisch optimierter Bauweisen</li> <li>– Verkehrliche Anbindung des Baugebiets im Süden an die Hannoversche Straße und im Westen an den Grevenweg mit einer ringförmigen durchgängigen Erschließungsstraße</li> <li>– Rückwärtige fußläufige Anbindung der Reihenhausgrundstücke</li> <li>– Angebot von Parkplätzen im öffentlichen Raum, insbesondere im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sowie im Bereich der Kita</li> <li>– Potenzialfläche für eine Kita / Krippe im Südwesten, alternativ Wohnbebauung</li> <li>– Schaffung eines Spielplatzes innerhalb des Baugebiets</li> <li>– Eingrünung nach Osten</li> <li>– Regenrückhaltebecken zur Ableitung des Oberflächenwassers</li> <li>– Erhalt der Baumreihe an der Hannoverschen Straße</li> </ul>												
<b>Gebäudetypen / Zuschnitt der Grundstücke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der städtebauliche Entwurf sieht eine Mischung der Bebauungstypen vor, in denen neben Einzel-, und Doppelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäuser zugelassen sind.</li> <li>– Baugrundstücke zwischen ca. 470 und 700 m<sup>2</sup></li> </ul>												
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">EFH / DH</td> <td style="width: 30%;">ca. 36</td> <td style="width: 30%;">WE</td> </tr> <tr> <td>RH</td> <td>ca. 18</td> <td>WE</td> </tr> <tr> <td>MFH</td> <td>ca. 60-70</td> <td>WE</td> </tr> <tr> <td>Insgesamt</td> <td>ca. 114-124</td> <td>WE</td> </tr> </table>	EFH / DH	ca. 36	WE	RH	ca. 18	WE	MFH	ca. 60-70	WE	Insgesamt	ca. 114-124	WE
EFH / DH	ca. 36	WE											
RH	ca. 18	WE											
MFH	ca. 60-70	WE											
Insgesamt	ca. 114-124	WE											
<b>Anteil WE in % EH + DHH / RH / MFH</b>	30 / 15 / 55												
<b>Standort Kita</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anordnung im Westen im Bereich des „Grevenweges“</li> <li>– Erschließung (öffentliche Parkplätze) von Planstraße im Baugebiet</li> <li>– Grundstücksgröße: ca. 3.400 m<sup>2</sup> für eine drei-gruppige Kita mit Erweiterungsoption um eine weitere Gruppe.</li> </ul>												
<b>Energetische Optimierung / Solarenergienutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Optimierte Ausrichtung der Baugrundstücke</li> <li>– Vermeidung von Verschattung durch Festsetzungen von Baugrenzen und Gebäudehöhen</li> <li>– Kompaktheit der Gebäude zur Gewährleistung eines günstigeren Heizenergiebedarfs durch Zulässigkeit von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern</li> </ul>												
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkehrliche Anbindung des Baugebiets im Westen an den Grevenweg und im Süden an die Hannoversche Straße</li> <li>– Durchgängige, vernetzte, ringförmige Erschließungsstraßen</li> <li>– Potentielle Erschließungsmöglichkeit für eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten</li> <li>– Zusätzliche Fußwege zur Erschließung der Reihenhäuser</li> <li>– Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sowie im Bereich der Kita und der Mehrfamilienhäuser</li> </ul>												
<b>Oberflächenentwässerung</b>	Ableitung des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken												

### 3.2 Städtebaulicher Entwurf



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf (Entwurfssfassung)

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gebietsart der angrenzenden Bebauung und der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet werden alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Mit dieser Ausweisung soll in erster Linie der Bau von Wohngebäuden ermöglicht werden. Daneben sollen die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

sind nicht zulässig. Das geplante Wohngebiet sowie auch die vorhandene, angrenzende Wohnnutzung soll von möglichen Störwirkungen dieser Nutzungen sowie des damit verbundenen zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs geschützt werden. Für den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr sind die vorhandenen und geplanten Straßen nicht dimensioniert.

Da innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes soziale Einrichtungen grundsätzlich zulässig sind, sind die Voraussetzungen zur möglichen Realisierung einer Kinderta-

gesstätte gegeben. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Potenzialfläche für eine Kindertagesstätte im Westen des Baugebietes im Bereich des „Grevenweges“ vor.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahr 2013 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf Dach- und Außenwandflächen auch dann allgemein zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Es bedarf daher keiner zusätzlichen Regelungen im Bebauungsplan.

### **3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll eine gemischte Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Dementsprechend werden für die allgemeinen Wohngebiete, die für Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sowie eine Kita-Potenzialfläche vorgesehen sind, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine offene Bauweise festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird eine GRZ von 0,3 gewählt. Für das gesamte Baugebiet darf die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 BauNVO überschritten werden.

Innerhalb des WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei Pfeifenkopfgrundstücken für die Zuwegung ausnahmsweise überschritten werden.

Innerhalb der Wohngebiete WA 2 und WA 4 kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei der Anlage von Terrassen ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen innerhalb des WA 2 und WA 4 kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise überschritten werden.

#### **Geschossigkeit**

Entsprechend der im Umfeld des Baugebietes bereits vorhandenen Bebauung vorwiegend mit zweigeschossigen Gebäuden wird in den Wohngebieten, in denen eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt ist, eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird hiermit insbesondere den Anforderungen an hochgradig energiesparende Gebäude (z.B. Nullenergiehaus, Passivhaus) entsprochen, die zur Gewährleistung einer kompakten Gebäudekubatur oftmals in zweigeschossiger Bauweise konzipiert sind. Darüber hinaus soll ausreichend gestalterischer Raum zur Realisierung einer Vielzahl unterschiedlicher Gebäudetypen vor allem hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachformen (z.B. Pultdach, flach geneigtes Gründach) gelassen werden.

Bei einer Informationsveranstaltung mit Wohnungsbauunternehmen, die Interesse an der Realisierung der geplanten Mehrfamilienhäuser haben, ist deutlich geworden, dass, sowohl in den Ortsteilen wie auch in der Kernstadt, zur Realisierung von preisgünstigem und barrierefreiem Wohnraum mindestens eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zu gewährleisten ist. In den Wohngebieten, in denen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist (WA 5 und WA 7), wird daher eine Bebauung

mit zwei Vollgeschossen als Mindestmaß und drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird hierbei auf 14 m begrenzt.

### Geschossflächenzahl GFZ

Im Bereich der geplanten Hausgruppen (Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäuser wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 (WA 2 und WA 6) bzw. 1,2 (WA 5 und WA 7) festgesetzt. Mit der Festsetzung einer höheren Dichte insbesondere für Mehrfamilienhäuser soll auch die Realisierung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte gewährleistet werden.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird eine Geschossflächenzahl von 0,45 festgesetzt. In Verbindung mit den Höhenfestsetzungen soll durch diese Festsetzung eine 2½-geschossige Bauweise nur eingeschränkt ermöglicht werden, damit sich die Baukörper des Baugebietes in Kubatur und Massivität dem Charakter der vorhandenen, nördlich angrenzenden Bebauung in der Umgebung anlehnen.

Für den geplanten Standort der Kindertagesstätte wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

### Gebäudehöhe

Zur Vermeidung von Verschattung der Baukörper untereinander wird gem. § 18 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m (Firsthöhe) für die allgemeinen Wohngebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern einschließlich der Kita-Potentialfläche festgesetzt. Für die Wohngebiete WA 5 und WA 7, in denen Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig sind, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt. Schornsteine und Antennen sind hiervon ausgeschlossen. Bezugspunkt ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Endausbau. Hiermit soll auch gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in die angrenzenden vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügt.

### Bauweise

Die angrenzende, vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Backhausstraße ist durch eine offene Bauweise geprägt. Das neue Baugebiet soll sich hier einfügen. Für alle Bereiche wird daher eine offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Potenzialfläche Kita (WA 8) ist beim Bau einer Kindertagesstätte ausnahmsweise eine abweichende Bauweise (a) zulässig. In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Abstand zur Grenze halten, sie dürfen jedoch in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist eine kompakte Bauweise mit Hausgruppen (Reihenhäusern) und in den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 (an der Hannoverschen Straße) mit Einzelhäusern, in denen die Anzahl der Wohnungen nicht begrenzt ist, vorgesehen. Diese dienen dem Bau von Mehrfamilienhäusern, auch um dem Bedarf an Wohnraum für einkommensschwache Haushalte gerecht zu werden.

In den übrigen Bereichen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In diesen Bereichen sowie für die Reihenhäuser (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 8) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je angefangene 530 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese flächenmäßig

untergeordnet ist. Von einer Unterordnung wird ausgegangen, wenn diese zweite Wohneinheit 40 % der gesamten Wohnfläche nicht überschreitet. Hiermit soll gewährleistet werden, dass Einliegerwohnungen in Wohngebäuden auch bei geringeren Grundstücksgrößen zulässig sind, insbesondere um Anforderungen an den demografischen Wandel gerecht zu werden und das Leben mehrerer Generationen in abgetrennten Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu ermöglichen. Diese Festsetzungen gelten auch für das WA 8, in dem der Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Sollte diese nicht zur Realisierung kommen, kann an dieser Stelle ebenfalls Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern entstehen. Im Bereich der Potenzialfläche für eine etwaige Kindertagesstätte ist daher ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

#### Gemeinschaftsgaragen

In den Wohngebieten, in denen nur Hausgruppen (WA2, WA 6) zulässig sind, erfolgt eine Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist gem. § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen (ausgenommen Einfriedungen) nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine zu große Einengung des Straßenraums durch bauliche Anlagen vermeiden und eine bessere Einsehbarkeit im Sinne der Verkehrssicherheit sowie der öffentlichen Sicherheit und der Kriminalprävention garantieren.

Darüber hinaus soll zum Schutz Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltebecken‘ ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

Aufgrund einer eingetragenen Abstandsbaulast von 1,50 m an der nördlichen Grundstücksgrenze im WA 1 wird die Baugrenze in diesem Bereich mit 4,50 festgesetzt.

### **3.6 Stellung baulicher Anlagen**

Durch die Süd-Orientierung der Baukörper soll gemäß der städtebaulichen Zielsetzung eine optimale Nutzung von Solarenergie gewährleistet werden. Daher wird für die Bauflächen, die dem Bau von Einzelhäusern als Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorbehalten sind (WA 1, WA 3 und WA 6) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Hiermit wird die Ausrichtung der Längsachse des Baukörpers bestimmt. Die Längsachse ergibt sich bei Gebäuden mit Satteldach in der Regel aus der Firstrichtung, bei Gebäuden mit Pultdächern und geringer geneigten Gründächern aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Die Festsetzung greift nicht bei baulichen Anlagen, bei denen eine Längsachse nicht zu erkennen ist. Im WA 2 und WA 4 wird auf die Festlegung der Gebäudelängsachse verzichtet, da bei der Realisierung von Reihenhäusern eine andere Ausrichtung auf dem Grundstück nicht darstellbar ist.



Der städtebauliche Entwurf weist in fast allen Bereichen aufgrund der allgemeinen räumlichen Lage des Plangebietes eine Südabweichung von bis zu 22° auf. Die Stellung der Gebäude wird dementsprechend mit dieser Abweichung festgesetzt. Im Allgemeinen ist bis zu einer Südabweichung von ca. 25° der solare Verlust mit weniger als 5 % der maximal möglichen Einstrahlung als relativ gering einzustufen. Um für die Gebäude innerhalb der betroffenen Wohngebiete jedoch auch eine totale Südausrichtung zu ermöglichen, werden Abweichungen bezüglich der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen um bis zu 22° nach Süden (im Uhrzeigersinn) zugelassen.

	Bauweise		GRZ	GFZ	Anzahl Wohn- einheiten/ Gebäude*)	Vollgeschosse	zwingend	Max. Gebäude- höhe	Stellung bauli- cher Anlage
WA 1	o	E,D	0,3	0,45	1	II	nein	9,00 m	ja
WA 2	o	H	0,4	0,8	1	II	nein	9,00 m	nein
WA 3	o	E,D	0,3	0,45	1	II	nein	9,00 m	ja
WA 4	o	H	0,4	0,8	1	II	nein	9,00 m	nein
WA 5	o		0,4	1,2	offen	II-III	ja	14,00 m	nein
WA 6	o	E,D	0,3	0,45	1	II	nein	9,00 m	ja
WA 7	o		0,4	1,2	offen	II-III	ja	14,00 m	nein
WA 8	o		0,4	0,6	1	II	nein	9,00 m	nein

\*) je angefangene 530 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 2. Wohneinheit ausnahmsweise untergeordnet zulässig

Abb. 8: Übersicht über die Festsetzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA)

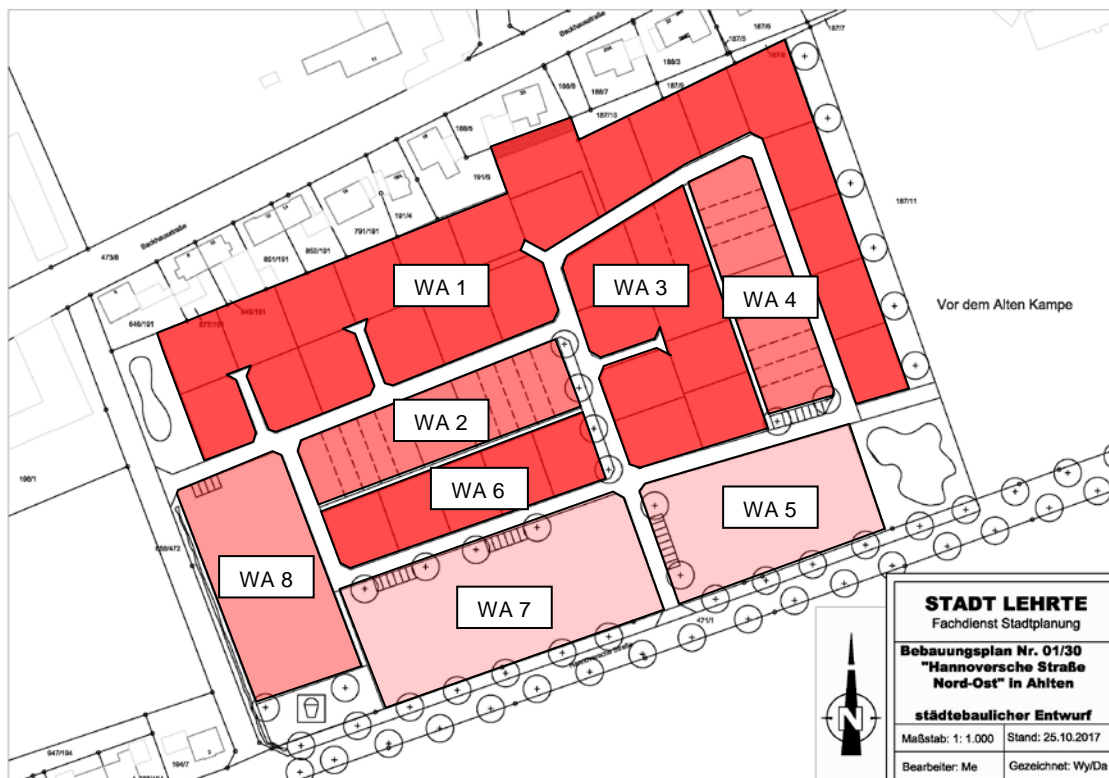


Abb. 9: Übersicht über die allgemeinen Wohngebiete

### 3.7 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Um im Planbereich den gestalterischen Rahmen nicht aufzugeben und solaren Anforderungen zu entsprechen, wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Gebrauch gemacht und gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufgenommen.

Durch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass auch die künftige Bebauung im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommt, die sie als Teil des Siedlungsgebietes erscheinen lässt und keinen Fremdkörper bildet. Die örtliche Bauvorschrift kann jedoch nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

Zu folgenden Aspekten werden daher gestalterische Vorgaben aufgenommen:

- Dächer und Dachformen
- Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen
- Einfriedungen
- Unterirdische Leitungsführung
- Höhenlage der Gebäude

Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Daher wird auf gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung verzichtet.

Die direkt nördlich an das Baugebiet angrenzende Bebauung ist geprägt durch vorwiegend 2 ½-geschossige Gebäude mit steilen Satteldächern. Diese weisen hinsichtlich der Farbe der Dachflächen nur noch bedingt eine dörfliche Gestaltung auf. Neben roten und rotbraunen Dachfarben prägen graue und dunkelbraune Farbtöne das bauliche Umfeld.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ ist es diese Gestaltungsmerkmale aufzunehmen und den dörflichen Charakter in diesem Bereich zu erhalten ohne jedoch mit den Festsetzungen zu stark in die individuelle Gestaltungsvorstellungen der zukünftigen Bauherren einzugreifen.

Durch die gestalterischen Anforderungen an die Dachform und Farbe der Dacheindeckungen soll das Baugebiet einen harmonischen Siedlungsrand bilden und darüber hinaus gestalterisch als Einheit wahrgenommen werden. Um den künftigen Bauherren ausreichend gestalterischen Spielraum zu lassen und Dachformen zu ermöglichen, die eine energetisch optimierte Bauweise begünstigen, sind neben Satteldächern auch Walm-, Krüppelwalm und Pultdächer zulässig. Dächer mit geringeren Dachneigungen als 30° sind als Gründach auszuführen. Um insbesondere den neuen nachhaltigen Bauweisen Rechnung zu tragen, ist die Zulässigkeit von Solaranlagen und Gründächern grundsätzlich gegeben. Diese Anforderungen hinsichtlich der Dachlandschaft als prägendes Element der ländlichen Siedlung werden auch an die künftige Bebauung gestellt.

Typisch für die vorhandene Bebauung sind darüber hinaus rote, braune und graue Dächer in nicht glänzenden Materialien. Auch im Hinblick auf einen landschaftsgerichteten Übergang der Bebauung zur freien Landschaft wird die Beschränkung der Dachfarben in der Farbgebung rot, rotbraun, braun und grau als erforderlich angesehen. Durch den vermehrten Einsatz von Solaranlagen auf Hausdächern führt die Nutzung von Solarenergie zu einer veränderten Dachlandschaft bezüglich Materialität und Blendwirkung. Zur Reduzierung der Blendwirkung und Reflexionen der Dachhäute sollen daher nur nichtglänzende Materialien (trockener Zustand) Verwendung finden. Ausgenommen von diesen gestalterischen Vorgaben sind begrünte Dächer, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Dachflächenfenster sowie Wintergärten.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten.

Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt, um eine ortsuntypische Bebauung, unangemessene Aufschüttung beispielsweise der Terrassen und Freisitze und Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Darüber hinaus trägt die Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschossniveaus zu einer moderaten Höhenentwicklung der Gebäude bei, die zu Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander gewünscht ist.

Die Festsetzung der Höhenbeschränkung von Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll eine optische Einengung des Straßenraumes vermeiden sowie eine gute Einsehbarkeit des Straßenraumes im Sinne der Verkehrssicherheit und der sozialen Sicherheit gewährleisten. Dies gilt auch für natürliche Einfriedungen (Hecken).

Zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes ist es aus Sicht der Stadt Lehrte auch zwingend erforderlich, sämtliche technische Medien im Plangebiet unterirdisch zu führen. Die Stadt sieht es daher städtebaulich als gerechtfertigt an, die unterirdische Führung der Leitungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift festzusetzen.

### **3.8 Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Baugebiets an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt im Westen an den sogenannten Grevenweg sowie im Süden an die am Ortsrand verlaufende Hannoversche Straße. Ringförmige Anliegerstraßen erschließen das Baugebiet im Innern.

Die Planstraßen der Anliegerstraßen sollen eine Breite von 6 m erhalten und im Rahmen der Detailplanung als Mischfläche ausgestaltet werden, in der öffentliche Stellplätze sowie Straßenbegrünungsmaßnahmen vorgesehen werden sollen. Öffentliche Stellplätze sind darüber hinaus im nördlichen Bereich der Kita sowie im südlichen Plangebiet im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Grundstücken gemäß § 47 NBauO zu schaffen. Die Erschließung der Grundstücke im Blockinneren, die nicht direkt an diese Ringstraße grenzen, erfolgt durch ca. 26-27 m lange, 4 m breite Stichstraße ohne Wendeanlage.

Die Rad- und Fußwegeverbindungen werden innerhalb des Baugebiets auf einer gemischten Verkehrsfläche geführt. Eine rückwärtige fußläufige Anbindung der Grundstücke, auf denen Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig sind, erfolgt durch separat geführte Fußwege. Diese werden als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ festgesetzt.

Der nördliche Straßenseitenrand der Hannoverschen Straße ist mit einer Lindenallee bestanden. Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke sind hier nicht zulässig. Zum Erhalt der Bäume erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke durch die Anliegerstraße des Baugebietes im Bereich der Hannoverschen Straße. Entlang des Grevenweges sind zur Ableitung des Oberflächenwassers ein Regenrückhaltebecken sowie ein Graben vorgesehen. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt im Grevenweg durch die Anliegerstraße des Baugebietes.

Für eine spätere Erweiterung des Baugebietes in östliche Richtung wird entlang des Regenrückhaltebeckens an der Hannoverschen Straße eine potentielle Erschließungsmöglichkeit als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

### **3.9 Fläche für die Wasserwirtschaft**

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung zur Ableitung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das Oberflächenwasser soll daher in zwei Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt sowohl in den Mischwasserkanal in der Backhausstraße als auch in den Graben an der Hannoverschen Straße in Richtung Ahlten-Iltener Grenzgraben abgeleitet werden.

Im Bebauungsplan erfolgt am Grevenweg sowie im südöstlichen Planbereich an der Hannoverschen Straße eine Festsetzung als Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltebecken‘. Die Entwässerungsanlagen sind naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

Entlang des Grevenweges wird zudem eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung ‚Graben‘ für die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. In diesem Bereich ist bei der Realisierung von Wohngebäuden im WA 8 ausnahmsweise pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

### **3.10 Bodenauffüllung**

Aufgrund des Geländeverlaufs ist zur Gewährleistung der Niederschlagsentwässerung das Plangebiet teilweise aufzufüllen. Bezugspunkt für das Geländeniveau ist die das Grundstück erschließende Straße.

### **3.11 Öffentliche Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung / Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Eingrünung des Plangebietes ist im Osten des Plangebietes eine 10 m breite Fläche vorgesehen. Hier wird bis zur Fläche für das Regenrückhaltebecken eine Flä-

che zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (G3).

An der Hannoverschen Straße wird im Baugebiet eine ca. 700 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes erfolgt zur Eingrünung die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Straßenbegleitgrün‘ (G1).

Die Hannoversche Straße ist mit einer Baumreihe aus Linden bestanden. Zum Erhalt dieser Bäume wird eine Bindung für die Erhaltung der Bäume innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Straßenbegleitgrün‘ festgesetzt (G2).

### **3.12 Festsetzungen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes**

Im Plangebiet sind energetische Aspekte als Baustein der Entwurfsplanung berücksichtigt worden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude, die Stellung der baulichen Anlagen untereinander und ihre durch überbaubare Grundstücksflächen bestimmte Lage zueinander sowie Pflanzgebote beeinflussen den potenziellen Energiegewinn durch aktive und insbesondere passive Nutzung der Sonnenenergie. Ungünstige Orientierung, Verschattung durch Nachbargebäude und festgesetzte Bäume können den passiven Solargewinn stark reduzieren.

Durch die „allgemeinen Festsetzungen“ nach § 9 BauGB über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen, Gebäudehöhen sowie Pflanzgebote als auch durch örtliche Bauvorschriften werden daher im Sinne des Klimaschutzes grundlegende Festlegungen für einen geringen Energieverbrauch des Wohngebietes getroffen.

### **3.13 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der nördlich der Ortslage verlaufenden drei Bahnstrecken, der südlich bzw. südwestlich des Plangebietes verlaufenden L 385 und B 65 sowie der im Westen verlaufenden BAB A 7. Darüber hinaus befinden sich südlich des Plangebietes planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbegebiete. Nördlich und östlich des Plangebietes sind zudem mehrere Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt.

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der genannten Geräuschquellen im Plangebiet ist durch die GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH eine schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> erstellt worden. Hierbei wurden auch die Emissionen aufgrund von Rangierfahrten durch die geplante MegaHub-Anlage berücksichtigt.

Für das gesamte Plangebiet wurden die Geräuschimmissionsbelastungen rechnerisch auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien und unter Berücksichtigung vorhandener Lärmschutzanlagen ermittelt.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen 01/30 und 01/31 „Hannoversche Straße“ der Stadt Lehrte, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete<sup>3</sup> im Wesentlichen am Tage im gesamten Plangebiet eingehalten werden, sich nachts jedoch im gesamten Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben.

Um zu prüfen, welche aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen erforderlich wären, um den gebietsbezogenen Immissionschutz zu gewährleisten wurde eine Vollschutzvariante untersucht. Dabei hat sich ergeben, dass sich selbst mit einem 9 m hohen Lärmschutzwall der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nachts auf Höhe des Erdgeschosses nicht annähernd einhalten lässt. Ein vollständiger Schutz gegebenenfalls sogar der Obergeschosse ist mit einem Lärmschutzwirk realistischer Höhe somit nicht möglich. Die geringe schalltechnische Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen ist auf den großen Abstand zu den Verkehrslärmquellen zurückzuführen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor nächtlichem Schienenverkehrslärm sind Vorgaben von Anforderungen an die erforderlichen Bauschalldämm-Maße von Gebäudeaußenbauteilen für sämtliche Bauflächen im Plangebiet erforderlich. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen müssen daher die durch die Lärmpegelbereiche III bis IV nach DIN 4109-1:2016-07 beschriebenen Anforderungen an den baulichen Schallschutz sichergestellt werden. Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

In der schalltechnischen Untersuchung wird daher die folgende Empfehlung für die textlichen Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan gegeben:

*„Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Bahnstrecken nachts sind im gesamten Plangebiet Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.*

*Für Aufenthaltsräume sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.*

*Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.*

*Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an den betreffenden Fassadenabschnitten ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als zeichnerisch dargestellt vorliegt. Dabei darf eine Abschirmung durch Nachbargebäude nicht berücksichtigt werden.“<sup>4</sup>*

<sup>3</sup> Zur Beurteilung von Geräuschimmissionen bei städtebaulichen Planungen wird das Beiblatt 1 der DIN 18005 herangezogen.

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen 01/30 und 01/31 „Hannoversche Straße“ der Stadt Lehrte, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH Seiten 29-30

Verbunden mit dem Hinweis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Bahnstrecken nachts überschritten werden, werden daher passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3.14 Nachrichtliche Übernahme

Die Richtfunktrasse Lehrte-Erzhausen, die im westlichen Planbereich in nord-südlicher Richtung über das Plangebiet verläuft, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 4 Städtebauliche Werte

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ist eine Flächenbilanz ermittelt worden.

		<b>Entwurf</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,58 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,78 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze, Fußweg)	ca.	0,09 ha
Grünflächen einschließlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca.	0,35 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca.	0,27 ha
<b>Geltungsbereich Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>5,07 ha</b>

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch die innerörtlichen Straßen „Hannoversche Straße“ sowie den sogenannten „Grevenweg“, der in der gesamten Länge bis zur Backhausstraße ausgebaut werden muss.

Das Neubaugebiet selbst wird durch durchgängige ringförmige Anliegerstraßen erschlossen.

Der nördliche Straßenseitenrand der Hannoverschen Straße ist mit einer Baumreihe bestanden. Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke sind hier nicht zulässig. Zum Erhalt der Bäume, erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke in der Hannoverschen Straße durch die Anliegerstraße des Baugebietes.

Entlang des Grevenweges sind Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke aufgrund des geplanten Regenrückhaltebeckens sowie des Grabens nicht zulässig. Da-

her erfolgt in diesem Bereich die Erschließung der Baugrundstücke durch die Anliegerstraße des Baugebietes. Bei der Realisierung von Wohngebäuden im WA 8 ist im Bereich des Grabens pro Grundstück ausnahmsweise eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

Die Erschließung der Grundstücke im Blockinneren, die nicht direkt an die Ringstraße grenzen, erfolgt durch ca. 26-27 m lange Stichstraßen ohne Wendeanlage. Diese können von den Abfall-Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden (s. Kap. 5.3.5 „Abfallbeseitigung“).

Die Rad- und Fußwegeverbindungen werden innerhalb des Baugebiets auf einer gemischten Verkehrsfläche geführt. Die Grundstücke, auf denen Hausgruppen zulässig sind, werden fußläufig im rückwärtigen Bereich über separat geführte Fußwege erschlossen.

## **5.2 Spielplatz**

Das Nds. Spielplatzgesetz wurde am 10.12.2008 ersatzlos außer Kraft gesetzt, so dass eine gesetzliche Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes nicht mehr besteht. Der Rat der Stadt Lehrte hat darauf reagiert und in seiner Sitzung am 08.12.2010 anlog der ehemaligen gesetzlichen Bestimmungen wie folgt beschlossen:

"Spielplätze für Kinder sollen grundsätzlich angelegt werden in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten, soweit dort Wohnungen allgemein zulässig sind, sowie in Gebieten, die den genannten Gebieten der vorhandenen Bebauung nach vergleichbar sind. Die Spielplätze sollen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich), auf einem Weg von möglichst nicht mehr als 400 m erreicht werden können."

Um eine adäquate Spielplatzversorgung für das Baugebiet zu gewährleisten wird im Süden des Plangebietes an der Hannoverschen Straße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, der durch einen Fußweg im Baugebiet erschlossen werden soll.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist eine entsprechende Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich und technisch möglich.

Die Versorgungsleitungen sind nicht zu überbauen. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf beim jeweiligen Versorgungsträger einzuholen.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen liegen.



### 5.3.1 Strom, Gas, Wasser

Träger der Elektrizitätsversorgung werden ab 01.01.2018 die Stadtwerke Lehrte GmbH. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen. Für die Stromversorgung wird ein Stationsplatz benötigt. Dieser soll innerhalb der Grünfläche G1 errichtet werden.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Gasversorgungsleitungen befinden sich in der Hannoverschen Straße, der Backhausstraße sowie in der Ahornallee. Die vorhandenen Gasleitungen können durch Erweiterung der Leitungsnetze für die Versorgung des Plangebietes genutzt werden.

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Nordhannover. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vom Wasserverband Nordhannover betriebenen Trinkwassernetzes des Ortsteils Ahlten.

### 5.3.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die für den Grundschatz erforderliche Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschatzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Leistungsmessungen an Unterflurhydranten im Bereich zwischen der Backhausstraße und der Hannoverschen Straße durch den Wasserverband Nordhannover als Träger der Wasserversorgung konnten die für den Grundschatz erforderliche Löschwassermenge nachweisen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann damit als gesichert angesehen werden.

Für höhere Löschwassermengen müssen Bauherren in dem Plangebiet eigene Vorkehrungen treffen.

Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen herzustellen.

### 5.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Ortsteil Ahlten derzeit im Mischsystem. Neue Baugebiete werden auf eine Trennkanalisation umgestellt. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Baugebiet erfolgt durch einen neu zu bauenden Kanal im Grevenweg mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Backhausstraße.

### 5.3.4 Oberflächenwasserentsorgung

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Meihorst und Partner aus Hannover mit Datum vom 13.02.2017 eine Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung<sup>5</sup> für das Plangebiet erstellt worden.

---

<sup>5</sup> Bebauungsplan Nr. 01/30 "Hannoversche Straße Nord-Ost" in Lehrte – Ahlten: Geotechnischer Kurzbericht (Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung), Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 13.02.2017

Zur Erfassung der Bodeneigenschaften und der Grundwasserspiegel wurden insgesamt sechs Sondierbohrungen bis 2,3 m Meter Tiefe durchgeführt. Zusammenfassend enthält der geotechnische Bericht folgende Aussagen:

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung ist im Bereich aller Sondierbohrungen aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche oberflächlich Ackerboden bis in Tiefen von rd. 0,35 m bis rd. 0,45 m unter Gelände vorhanden. Das mutterbodenähnliche Material setzt sich im Wesentlichen aus humosem, sandigen Schluff mit z.T. geringen Anteilen an Kies zusammen.

Als gewachsener Boden zeigte sich bis in Tiefen von rd. 0,6 m bis rd. 1,6 m unter OK Gelände toniger Schluff mit sandigen und z.T. schwach feinkiesigen Beimengungen. Tiefer reichend steht unterhalb des vorgenannten Materials bzw. dem Ackerboden im Bereich der übrigen Sondierbohrungen verwitterter Kalkmergelstein als schluffiger, kiesiger Ton bis zur Endteufe der Erkundungen bei rd. 2,0 m bis rd. 2,3 m unter derzeitiger Geländeoberkante an.

Grundwasser wurde bei der Untersuchung nicht angetroffen. Im Ackerboden wurde jedoch Staunässe bis zur derzeitigen Geländeoberkante festgestellt.

Aufgrund der nur sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten im versickerungstechnisch relevanten Tiefenbereich (toniger Schluff und verwitterter Kalkmergelstein) sowie der angetroffenen Staunässe wurde auf die Versickerungsversuche verzichtet. Die anstehenden Schichten weisen nach örtlicher Erfahrung des Gutachters Wasserdurchlässigkeiten von deutlich weniger als  $1 \times 10^{-6}$  m/s auf.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung zur Ableitung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das Oberflächenwasser soll daher in zwei Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden. Für den westlichen Bereich des Baugebietes ist die Oberflächenentwässerung über das Regenrückhaltebecken am Grevenweg in einen neuen Mischwasserkanal in der Backhausstraße vorgesehen. Die Entwässerung der östlichen Baugebietsfläche soll über das Regenrückhaltebecken in den Straßenseitengraben an der Hannoverschen Straße erfolgen. Der Graben am Grevenweg dient der Straßenentwässerung.

Die Region Hannover hat als untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für Dränsysteme zum Schutz von baulichen Anlagen vor Grundwasser grundsätzlich nicht erteilt werden. Es ist daher der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers (auch Schichten- und Stauwasser) zu liegen kommen, in wasserdichter Bauweise zu errichten sind. Der Bau von Dränsystemen ist nicht zulässig. Wasserrechtliche Erlaubnisse werden für eine ständige Grundwasserhaltung nicht erteilt.

### 5.3.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft (aha) der Region Hannover durchgeführt.

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

Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Die Stichwege ohne Wendemöglichkeiten können von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Stichstraßen ohne Wendeanlage im Blockinneren. An der nächsten durch Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße wird im Rahmen der Ausbauplanung ein Sammelplatz festgelegt, an dem die Abfallbehälter (Behälter, Bio- oder Wertstoffsäcke) am Abfuhrtag zur Abfuhr bereitgestellt werden können.

#### 5.3.6 Fernmeldenetz

Der Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Nach Aussagen der Deutschen Telekom soll ein Ausbau als Glasfasernetz erfolgen.

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

## **6 Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit**

### **6.1 Umweltbericht**

Der Umweltbericht liegt als Teil B der Begründung vor.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die durch diesen Plan hervorgerufenen Auswirkungen auf den Menschen und die Schutzgüter des Naturhaushaltes, sowie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht, Anlage B der Begründung

Die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen sind daher im Umweltbericht in Kapitel 3 näher beschrieben. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren, unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden im naturräumlichen Zusammenhang ersetzt. Diese Ersatzmaßnahmen erfolgen durch die Anlage eines Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes nördlich des Osterfeldes in der Gemarkung Ahlten. Die

erforderliche Fläche wird von der Stadt Lehrte erworben und damit dauerhaft gesichert. Der Ankauf der Fläche wurde bereits vom Rat beschlossen (Vorlage 123/2017).

Zur Eingrünung ist im Osten des Plangebiets eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Da der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Plangebiets erfolgen kann, wird darüber hinaus ein externer Ausgleich erforderlich. Diese Ersatzmaßnahmen erfolgen durch die Anlage eines Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes nördlich des Osterfeldes in der Gemarkung Ahlten. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht als Teil B der Begründung (Anlage 5 der Vorlage) näher beschrieben.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem Umweltbericht auf städtischen Flächen in der Gemarkung Ahlten, Flur 5, Flurstücke 506/60, 507/61 und 507/62 jeweils in Teilen) auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB hergestellt und dauerhaft unterhalten.

## **6.2 Gewerbelärm und sonstige gewerbliche Immissionen**

Die Verkehrslärmimmissionen werden in Kapitel 3.13 sowie im Umweltbericht, Teil B der Begründung erläutert.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde darüber hinaus untersucht, wie sich der Gewerbelärm sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet auswirken.

Es wurde festgestellt, dass Geräuschquellen des Abschleppdienstes und der Kfz-Werkstätten im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung sind. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tage (55 dB(A)) wird durch die möglicherweise auftretenden Geräusche umliegender gewerblicher Anlagen in den gesamten Plangebietern deutlich unterschritten. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass von den betrachteten gewerblichen Anlagen keine Geräusche ausgehen. Gleichermaßen werden durch die plangegebenen Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes in der Raiffeisenstraße keine Immissionskonflikte im Plangebiet verursacht. Demnach stellt das Plangebiet mit seiner schutzbedürftigen Wohnbebauung auch keine neuen Zwangspunkte bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen bestehender Betriebe dar. Aus dem Immissionsschutzrecht abzuleitende zukünftige Einschränkungen der Betriebe sind nicht zu befürchten.

Die Gewerbebetriebe im Osten des geplanten Wohngebietes (Kfz-Werkstatt und Tischlerei in der Ahornallee) liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung. Es handelt sich daher um wohnverträgliche Gewerbebetriebe, die heute schon durch die unmittelbar angrenzende Bebauung beschränkt werden. Die Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt. Die Entfernung der Betriebe in der Ahornallee bis zur nächstgelegenen geplanten Wohnbe-

bauung im Plangebiet beträgt mindestens 85 m. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung in einer weit größeren Entfernung als die bereits vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigt wird. Die Betriebe werden zudem teilweise durch ein vorhandenes Wohngebäude sowie ein Nebengebäude abgeschirmt. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Eingrünung mit einem 10 m breiten Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze ist auch davon auszugehen, dass keine Geruchs- bzw. Staubbelästigungen im Plangebiet zu erwarten sind. Darüber hinaus liegen die Betriebe nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen.

Die Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung in diesem Bereich einem Mischgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung im näheren Umfeld. Die Betriebe haben ihre Zufahrt auf der dem geplanten Wohngebiet abgewandten Seite im Westen bzw. Süden. Die Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich auch in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt.

### **6.3 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen nach dem Baugesetzbuch dazu beitragen den Klimaschutz zu fördern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Bei der Aufstellung ist die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB) und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) u.a. zu berücksichtigen.

Die Auswahl des Standortes für das Baugebiet ist auch unter klimaschützenden Aspekten erfolgt. So ist im Rahmen der Beurteilung im ISEK eingeflossen, dass eine gute Erreichbarkeit zu Infrastruktureinrichtungen, Nahersorgungsmöglichkeiten und schienenengebundenen Haltepunkten gewährleistet ist, um unnötige Verkehre und den damit verbundenen Ausstoß klimaschädlicher Gase zu vermeiden.

Im Plangebiet sind energetische Aspekte als Baustein der Entwurfsplanung berücksichtigt worden. Im Baugebiet werden daher die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen, die die Nutzung von Solarenergie sowie die Realisierung ökologischer und energetisch optimierter Bauweisen im besonderen Maße begünstigen.

Die städtebauliche Konzeption soll eine optimierte Ausrichtung der Gebäude und die Gewährleistung minimaler Verschattung der Gebäude untereinander zur energetischen Optimierung der Gebäude und optimalen solaren Ausnutzung vorsehen.

## **7 Durchführung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Durchführung**

Die Erschließung des Baugebiets soll als kommunales Bauland erfolgen. Der Erwerb der Flächen ist durch vorliegende, notarielle Kaufangebote als gesichert anzusehen.

## 8 Abwägungsergebnisse

### 8.1 Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB				
1.	Frau G. Stachura und Herr E. Scheer	Schreiben vom 18.05.2017		
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB		Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anre- gungen, Be- denken, Hin- weise	Keine Ant- wort
1.	Region Hannover	X		
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hanno- ver		X	
3.	IHK Hannover	X		
4.	Handwerkskammer Hannover			X
5.	Landwirtschaftskammer			X
6.	Landesamt für Geoinformation und Land- entwicklung Niedersachsen	X		
7.	Niedersächsische Landesbehörde für Stra- ßenbau und Verkehr		X	
8.	Polizeikommissariat Lehrte		X	
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH	X		
10	Kabel Deutschland			X
11	Avacon AG	X		
12	Stadtwerke Lehrte GmbH	X		
13	Wasserverband Nordhannover	X		
14	Zweckverband Abfallwirtschaft	X		
15	RegioBus GmbH			X
16	ADFC Ortsgruppe Lehrte			X
17	Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung		X	
18	Stadt Sehnde Stadtentwicklung, Straßen und Grünflächen		X	
Naturschutzverbände im Rahmen des Scopings				
19	NABU Niedersachsen			X
20	BUND Kreisgruppe Hannover			X
21	Niedersächsischer Landesbetrieb für Was- serwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		X	

	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>	
Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.	<p><u>Frau G. Stachura und Herr E. Scheer</u> Schreiben vom 18.05.2017</p> <p>Wie schon in unserem gemeinsamen Gespräch am 10.05.2017 erwähnt, ist die Bebauung der Fläche, so wie sie bisher geplant ist, in weiten Teilen für uns akzeptabel, dennoch möchten wir noch einmal schriftlich auf einige Probleme aufmerksam machen.</p> <p>Entwässerung der bebaubaren Fläche: Es ist für uns wichtig; dass das Regenrückhaltebecken groß genug geplant und ausgeführt wird, da nach unserer Erfahrung in jedem Jahr nach ergebnissen Regenfällen oder längeren Regenperioden das Wasser auf dem Acker stand und nur mit Verzögerung absank oder eben verdunstete im Extremfall hat sich in unserem Keller das Wasser aufgestaut.</p> <p>Beschattung unseres Grundstückes: Da unser Grundstück lang aber sehr schmal ist, befürchten wir eine Verschattung des Gartens. Nach längerem Abwägen, kommen wir zu dem Ergebnis, einen größeren Abstand zur Bebauung zu fordern. Die jetzt geplante Gebäudehöhe und der dazu notwendige Abstand von 5 Metern sehen wir als nicht ausreichend an. Positiv ist, dass das Regenrückhaltebecken entlang des Grevenweges verläuft und das Becken eine ausreichende Breite hat. Der Abstand zur Straße soll keineswegs geringer ausfallen.</p>	<p>Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung wurde Wunsch der Anwohner ein Gespräch im FD Stellung geführt, in dem bereits einige Bedenken räumt werden konnten.</p> <p>Die Hinweise zur Entwässerung werden berücksichtigt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept, das für das gesamte neue Baugebiet entwickelt wird, sieht vor, dass die zulässige Abflussmenge des Regenwassers entsprechend der Abflussmenge des Ackers begrenzt wird. Es ist daher davon auszugehen, dass die Grundwasserverhältnisse durch das Baugebiet nicht entscheidend verändert werden.</p> <p>Die Hinweise zur Verschattung des Grundstücks werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde insgesamt überarbeitet. Das im Vorentwurf am Grevenweg vorgesehene zweite Regenrückhaltebecken kann entfallen. Das nördliche Regenrückhaltebecken wird eine Breite von 18 m (im Vorentwurf 14 m) erhalten. Die Breite des Regenrückhaltebeckens wird damit mehr als die Hälfte des in Rede stehenden Grundstücks einnehmen. Darüber hinaus werden angrenzend an das Grundstück nun keine Mehrfamilienhäuser sondern Einfamilien- und Doppelhäuser festgesetzt, für die eine maximale Firsthöhe von 9 m gelten soll. Es wird damit in diesem Bereich im Vergleich zum Vorentwurf eine niedrigere und weniger kompakte Bebauung entstehen.</p> <p>Im Plangebiet ist zudem die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) grundsätzlich einzuhalten. Diese Grenzabstände werden hier Anwendung finden und stellen u.a. auch gesunde Wohnverhältnisse der Nachbarbebauung sicher. Durch die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan wird ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet. Eine</p>

	<p>Zum Thema Zunahme des Verkehrs: Hier möchten wir noch mal darauf hinweisen, dass das Baugebiet eine Zunahme des Verkehrs sowohl während der Bauphase als auch danach nach sich ziehen wird. Hier sollte auch noch mal erwogen werden, ob es nicht doch möglich ist, zumindest den Schwerlastverkehr vom Grevenweg fernzuhalten. Dies ist sicher auch im Interesse der Menschen die im neuen Wohnpark (ehemals Hofstelle Fritzeimer) wohnen werden. Hier entsteht ja ein behinderten gerechtes Wohnen. Es werden also ältere oder behinderte Menschen hier leben die vermutlich nicht mehr so gut zu Fuß sein werden und sicher dennoch einen gefahrlosen Spaziergang um das Haus machen wollen.</p> <p>In der Hoffnung, dass unsere Anliegen beim Erstellen des neuen Bauplans weitgehend Berücksichtigung finden, bedanken wir uns bei Ihnen im Voraus.</p>	<p>übermäßige Höhenentwicklung kann sich nicht einstellen und unverhältnismäßige Verschattungen werden somit vermieden.</p> <p>Die Stellungnahme zur Zunahme des Verkehrs wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Es ist unvermeidbar, dass es durch die Ausweisung des Baugebietes zu einem höheren Verkehrsaufkommen im sogenannten Grevenweg kommen wird. Zur Verteilung des Verkehrs soll das Baugebiet eine verkehrliche Anbindung von zwei Seiten erhalten. Es wird eine Zufahrt von Westen über den sogenannten Grevenweg sowie eine Anbindung von Süden über die Hannoversche Straße vorgesehen, so dass nicht der gesamte hinzukommende Verkehr über den Grevenweg erfolgen wird. Die Stadt geht davon aus, dass die höhere Belastung noch gebietsverträglich ist und nicht zu einer unzumutbaren Belastung der Anwohner führen wird.</p> <p>Eine Lenkung der Baustellenverkehre wird im Rahmen der Ausbauplanung stattfinden. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Baustelleneinrichtung zunächst nur die Einfahrt von der Hannoverschen Straße herzustellen.</p>
	<p><b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB</b></p>	
<p>1.</p>	<p><u>Region Hannover</u> Schreiben/E-Mail vom 18.05.2017</p>	
<p>1.1</p>	<p><u>Brandschutz:</u></p> <p>Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.</p> <p>Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung</p>	<p>Die Hinweise zum Brandschutz werden berücksichtigt.</p> <p>Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschatzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Leistungsmessungen an Unterflurhydranten im Bereich zwischen der Backhausstraße und der Hannoverschen Straße durch den Wasserverband Nordhannover als Träger der Wasserversorgung konnten die für den Grundschatz erforderliche Löschwassermenge nachweisen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann damit als gesichert angesehen werden.</p> <p>Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend der baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.</p>



	<p>der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen etc..</p>	
<p>1.2</p>	<p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Es gibt ungenaue Informationen über das Vorkommen von Feldhamstern in Ahlten. Daher muss geklärt werden, ob im Gebiet Feldhamster vorkommen.</p> <p>Nur wenn aufgrund der vor Ort festgestellten Bodenverhältnisse festgestellt wird, dass dort keine Feldhamster leben können, kann auf eine Feldhamsterkartierung verzichtet werden. Bodenübersichtskarten (BÜK 50) sind nicht geeignet, im hier erforderlichen Maßstab das Potenzial von Feldhamsterlebensräumen zu beurteilen.</p> <p>In der bisher fiktiven Bewertung des Ausgangszustandes der Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes (S. 41 - 42) wird für Ackerflächen der Wertfaktor 0,8 angenommen. Das ist der niedrigste Wert innerhalb der angegebenen Wertspanne von 0,8 bis 1,5 gemäß dem hier angewandten Osnabrücker Kompensationsmodell.</p> <p>In den Erläuterungen des Osnabrücker Kompensationsmodells wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Äckern die geringste Bewertung nur in den wenigsten aller Fälle zutrifft. Im Normalfall ist eine Durchschnittsbewertung mit dem Wertfaktor 1,0 vorzunehmen.</p> <p>Die Bewertung der jeweiligen Ackerflächen muss anhand der konkreten Eigenschaften erfolgen und ist zu begründen.</p> <p>Die Festsetzung auf 0,8 mit der Begründung, die Bodenfunktion bleibe auch nach Herstellung der Ersatzmaßnahme erhalten, entspricht nicht den Vorgaben des hier angewandten Osnabrücker Kompensationsmodells.</p> <p>Das erschließt sich auch aus den Berechnungsbeispielen, die auf Seite 13 - 16 der Erläuterungen des Osnabrücker Kompensationsmodells aufgeführt sind. Dort erfolgt keine Festsetzung auf den Wertfaktor 0,8 für die</p>	<p>Der Hinweis zum möglichen Feldhamster-Vorkommen wird zur Kenntnis genommen:</p> <p>Das Ing.-Büro Meihorst und Partner hat im Auftrag der Stadt Lehrte im Plangebiet eine Baugrunderkundung durchgeführt und zu diesem sechs Sondierungsbohrungen abgeteuft.</p> <p>Danach steht im Gelände oberflächlich Ackerboden (Schluff, feinsandig - schwachkiesig, humos) in Tiefen zwischen 0,35 – 0,45 m unter Gelände an. Als gewachsener Boden steht im nördlichen Teil des Geländes in Tiefen zwischen 0,6 – 1,6 unter GOK toniger Schluff mit sandigen bis schwach feinkiesigen Beimengungen an. Darunter, bzw. im südlichen Teil des Plangebietes direkt unterhalb des Ackerbodens steht verwitterter Kalkmergelstein als schluffiger, kiesiger Ton an.</p> <p>Da der Feldhamster seine Baue in grabfähigen <u>Löss- und Lehmböden</u> errichtet, schließen die Bodenverhältnisse das Vorkommen dieser Art aus.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Eingriffsflächenbeurteilung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und an das Osnabrücker Modell 2016 angepasst. Dabei wurde der Eingriffsflächenwert für den Acker von 0,8 (Grundlage Osnabrücker Modell 2009) auf 1,0 erhöht.</p>

	<p>Ackerflächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen und die Bodenfunktion erhalten bleibt.</p> <p>Das wäre auch insofern unlogisch und würde der Vorgehensweise des Bewertungsmodells widersprechen, da der Ausgangswert eindeutig und transparent sein muss und unabhängig vom Planungszustand existiert.</p> <p>Nach dem Bewertungsmodell werden sowohl für den Ausgangszustand als auch für den geplanten Zustand die jeweiligen Biotopwerte einschließlich der abiotischen Eigenschaften bewertet.</p> <p>Die Abwertung der Biotope mit beeinträchtigter Bodenfunktion erfolgt im Osnabrücker Kompensationsmodell durch. Vergabe eines geringeren Biotopwertes bis auf 0,0 bei versiegelten Flächen.</p> <p>Ein Bonus für den Erhalt der Bodenfunktion - zusätzlich zur höheren Bewertung der Biotope mit wenig beeinträchtigter Bodenfunktion - erfolgt nicht.</p> <p>Die Umweltprüfung kann sich auf die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung sowie auf die o.g. Klärung von Feldhamstervorkommen beschränken.</p>	<p>Der Hinweis zum Umfang der Umweltprüfung wird zur Kenntnis genommen und hat im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes Berücksichtigung gefunden.</p>
<p>1.3</p>	<p><u>Gewässerschutz:</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wasserrechtliche Erlaubnisse für Dränsysteme zum Schutz von baulichen Anlagen vor Grundwasser werden grundsätzlich nicht erteilt.</p> <p>Es wird deshalb vorgeschlagen, den nachfolgenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen:</p> <p><u>Hinweis:</u> Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers (auch Schichten- und Stauwasser) zu liegen kommen, sind in wasserdichter Bauweise zu errichten</p> <p>Der Bau von Dränsystemen ist nicht zulässig. Wasserrechtliche Erlaubnisse werden für eine ständige Grundwasserhaltung nicht erteilt.</p>	<p>Die Stellungnahme zum Gewässerschutz wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>1.4</p>	<p><u>Regionalplanung:</u></p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover (Satzungsbeschluss am 27. September 2016) und das derzeit noch rechtsgültige RROP 2005.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p>

	<p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p>	
	<p>Landwirtschaft</p> <p>Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage sind im RROP Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft festgelegt.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft gemäß RROP 2005 bzw. in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016.</p> <p>Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. RROP 2005 Abschnitt D 3.2 Ziffer 02, RROP 2016 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02).</p> <p>Vorsorgegebiete bzw. Vorbehaltsgebiete sind als so genannte Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept für Lehrte machen deutlich, dass ein hoher Wohnraumbedarf in Lehrte besteht. Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2014 ein Baulückenkataster aufgestellt um die Innenentwicklung zu forcieren. Dies wird weiterhin betrieben, kann aber bei weitem nicht die erforderliche Wohnungsanzahl und Qualität erbringen. Derzeit stehen in Ahlten keine Baulücken zur Verfügung. Weitere Innenentwicklungspotenziale wurden bereits ausgeschöpft bzw. stehen aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit, derzeit anderer baulicher Nutzungen oder aufgrund der räumlichen Gegebenheiten in Ahlten nicht zur Verfügung.</p> <p>Die im Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte dargestellte Entwicklungsfläche „Breite Riede Ost“ wird von zwei Höchstspannungsfreileitungen gekreuzt. Daher ist eine Entwicklung der Fläche derzeit nicht möglich. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung in Ahlten nur Entwicklungsmöglichkeiten im Südosten des Ortsteils.</p> <p>Die Fläche im Planbereich wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Lehrte als geeignete Wohnbauentwicklungsfläche beurteilt. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Die Fläche befindet sich noch innerhalb des Siedlungsgefüges, hat eine sehr gute nahräumliche Infrastruktur- und Versorgungsqualität und ist daher für die Wohnbauflächenentwicklung besonders geeignet.</p> <p>Gemäß RROP sollen neue Siedlungsflächen am Siedlungsrand nur dann bauleitplanerisch entwickelt werden, wenn in der Gemeinde bzw. Stadt keine verfügbaren Flächenpotenziale/-reserven mehr vorhanden sind, die innerhalb der üblichen Verfahrensdauer eines Bebauungsplanverfahrens in Anspruch genommen werden können, oder besondere Wohnbauflächenbedarfe begründet werden können, für die die vorhandenen Flächenpotenziale/-reserven nicht ausreichen (Kap. 2.1.2 01). Dies trifft wie oben ausgeführt für den Planbereich zu. Daher wird an der Zielsetzung, in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln festgehalten.</p>

	<p>Entwicklung ländlich strukturierter Siedlungen</p> <p>Ahlten wurde im RROP 2016 als „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt (vgl. RROP 2016 Abschnitt 2.1.4 Ziffer 02).</p> <p>Somit ist eine Siedlungsentwicklung, unter Berücksichtigung der vorhandenen infrastrukturellen Grundversorgung, über die „Eigenentwicklung“ hinaus möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u> Email vom 08.05.2017</p> <p>gegen die o. g. geplante Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 01/30 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<p><u>IHK Hannover</u> Schreiben vom 10.05.2017</p> <p>die Industrie- und Handelskammer Hannover beurteilt die Ausweisung von Wohngebietsflächen im vorgesehenen Planbereich (südlich Backhausstraße/westlich Ahornallee/nördlich Hannoversche Straße/östlich Barnstorferplatz) kritisch.</p> <p>Durch die vorgelegte Planung rückt Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen (u. a. Tischlerei, Abschleppdienst, Kfz-Werkstatt, Lackiererei) heran. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die vorhandene heterogene, auch gewerblich orientierte Bebauung halten wir eine Mischgebietsausweisung für östliche und nördliche Teile des Plangebietes für zielführend und prüfenswert.</p> <p>Wir begrüßen, dass zur Planumsetzung ein Schallgutachten erstellt worden ist. Allerdings können wir nicht nachvollziehen, dass die betriebsrelevanten geräuschverursachenden Vorgänge lediglich im Rahmen eines Ortstermins überschlägig durch Inaugenscheinnahme ermittelt bzw. auf Grundlage von Erfahrungswerten abgeschätzt worden sind. Aus unserer Sicht sind Betriebsbefragungen und betriebsbezogene Erhebungen von Geräuschbelastungen für eine realitätsnahe und betriebsorientierte Auswirkungsbewertung unentbehrlich. In diesem Zusammenhang ist auch ergänzend darauf hinzuweisen, dass in den Planunterlagen auf geruchstechnische Fragestellung (Lackierarbeiten)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Ahlten besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum. Daher sollen Flächen im Süden des Ortsteils einer Wohnentwicklung zugänglich gemacht werden. Eine Ausweisung als Mischgebietsfläche kann daher im Plangebiet nicht in Betracht kommen. Entsprechend der geplanten Nutzung wird im gesamten Plangebiet die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gewählt.</p> <p>Die Gewerbebetriebe im Osten des geplanten Wohngebietes (Kfz-Werkstatt und Tischlerei) liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung. Es handelt sich daher um wohnverträgliche Gewerbebetriebe, die heute schon durch die unmittelbar angrenzende Bebauung beschränkt werden. Die Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt. Die Entfernung der Betriebe in der Ahornallee bis zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung im Plangebiet beträgt mindestens 85 m. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung in einer weit größeren Entfernung als die bereits vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigt wird. Die Betriebe werden zudem teilweise durch ein vorhandenes Wohngebäude sowie ein Nebengebäude abgeschirmt. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpläne</p>

	<p>ten) gar nicht eingegangen wird. Grundsätzlich empfehlen wir zur frühzeitigen Konfliktvermeidung die Einbindung der betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess.</p> <p>Sollte sich im weiteren Planverfahren zeigen, dass sich durch die Wohngebietsausweisung für die Bestandsbetriebe schallschutz- oder geruchstechnische Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind Maßnahmen (Lärmschutz- wand, Bauvorschriften etc.) zu Lasten der im Bebauungsplan geplanten Wohngebietsflächen festzulegen. Belastungen für die ansässigen Betriebe lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.</p>	<p>nung vorgesehenen Eingrünung mit einem 10 m breiten Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze ist auch davon auszugehen, dass keine Geruchs- bzw. Staubbelastigungen im Plangebiet zu erwarten sind. Darüber hinaus liegen die Betriebe nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen.</p> <p>Die Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung in diesem Bereich einem Mischgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung im näheren Umfeld. Die Betriebe haben ihre Zufahrt auf der dem geplanten Wohngebiet abgewandten Seite im Westen bzw. Süden. Die Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich auch in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt.</p> <p>Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete Tags durch die möglicherweise auftretenden Geräusche umliegender gewerblicher Anlagen im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten wird. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass von den betrachteten gewerblichen Anlagen keine Geräusche ausgehen. Gleichermaßen werden durch die plangegebenen Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes in der Raiffeisenstraße keine Immissionskonflikte im Plangebiet verursacht. Demnach stellt das Plangebiet mit seiner schutzbedürftigen Wohnbebauung auch keine neuen Zwangspunkte bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen bestehender Betriebe dar. Aus dem Immissionsschutzrecht abzuleitende zukünftige Einschränkungen der Betriebe sind nicht zu befürchten. Detaillierte Betriebsbefragungen sind daher nicht erforderlich.</p>
<p>6.</p>	<p><u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</u> Schreiben vom 18.04.2017</p> <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 01.11.2016 hat ergeben, dass von einer Kampfmittelfreiheit im Plangebiet ausgegangen werden kann. Die erkannten Kampfmittelverdachtsflächen befinden sich westlich des Grevenweges im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 01/31 „Nördliche Hannoversche Straße“.</p>

	<p>auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung</p>	
7.	<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> Email vom 28.04.2017</p> <p>durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV Landesstraße L385 nicht berührt. Eine Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren ist von hier aus demnach nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	<p><u>Polizeikommissariat Lehrte</u> Email vom 18.04.2017</p> <p>Gegen die beiden o.a. Bauungspläne bestehen polizeilicherseits keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9.	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Email vom 25.04.2017</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH(nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 01/30 Hannoversche Straße Nord-Ost, Lehrte Ortsteil Ahlten grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommu-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>nikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden, Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	
11.	<p><u>Avacon AG</u> Email vom 20.04.2017</p> <p>gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten zu berücksichtigen, dass für die Stromversorgung ein Stationsplatz benötigt wird.</p> <p>Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW- Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.</p> <p>Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten.</p> <p>Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir Sie, eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen. Wir bitten Sie, uns weiter an dem Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt und finden Eingang in die Begründung.</p> <p>Der erforderliche Stationsplatz für die Stromversorgung kann im Bereich der Grünfläche G1 im Plangebiet errichtet werden.</p>
12.	<p><u>Stadtwerke Lehrte</u> Schreiben vom 18.04.2017</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange für die Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die uns vorliegende Planungsabsicht und dem Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.</p> <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen geben wir die folgenden Hinweise auf:</p> <p>In der Ortschaft Ahlten der Stadt Lehrte wird durch die Stadtwerke Lehrte GmbH (SWL) die Gasversorgung betrieben.</p> <p>Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Hannover-Nord sichergestellt.</p> <p>Die Stromversorgung betreibt bis zum</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise werden berücksichtigt und finden Eingang in die Begründung.</p>

<p>31.12.2017 die Avacon AG. Wir geben vorsorglich zu den weiteren Planungen den Hinweis auf, das ab 01.01.2018 die Stromversorgung des OT Ahlten der Stadt Lehrte in die Verantwortung der Stadtwerke Lehrte GmbH übergeht.</p> <p>Zur Gasversorgung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Mitteldruck-Gasversorgungsleitungen sind direkt angrenzend an die von Ihnen angegebenen Grenzen des Planungsgebietes vorhanden (s. Anlagen).</li><li>2. MD-Gasversorgungsleitungen befinden sich in der Straße „Barnstorfplatz/ Backhausstr.“, ebenso in der „Hannoversche Straße“.</li><li>3. Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen im direkten Planumfeld verfügen über eine ausreichende Anschlusskapazität für die geplanten Neubauten.</li><li>4. Die vorhandenen Gasleitungen müssen im Zuge der geplanten baulichen Realisierung jedoch neu verlegt werden.</li><li>5. Hierzu ist die Gasversorgung für die geplanten neuen Gebäudekomplexe konzeptionell neu zu planen.</li><li>6. Eine Anbindung an die Gasversorgung der Objekte des Plangebietes kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die in Punkt 1 und 2 beschriebenen Leitungen in das Plangebiet hinein erfolgen. Eine Trassenzuweisung durch den Erschließungsträger/Bauherren ist mit den SWL abzustimmen.</li><li>7. Für den rechtzeitigen Aufbau der Gasversorgung ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebietes erforderlich.</li><li>8. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.</li><li>9. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umliegungen/zeitweilige Außerbetriebnahmen von Gasversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.</li><li>10. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.</li><li>11. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei</li></ol>	<p>Der Stellungnahme vom 18.04.2017 zur Gasversorgung bezieht sich nicht auf den Planbereich sondern auf das westlich des Grevenweges geplante Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 01/31 „Nördliche Hannoversche Straße“). Lt. Rücksprache mit den Stadtwerken Lehrte können die vorhandenen Gasleitungen in der Backhausstraße sowie der Hannoverschen Straße durch Erweiterung der Leitungsnetze für die Versorgung des Plangebietes genutzt werden.</p>
--	---



	<p>unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß Regelwerk des DVGW einzuhalten.</p> <p>12. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorhandener Gasarmaturen durchzuführen.</p> <p>13. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Explosionsschutz sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Gasversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.</p> <p>14. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</p> <p>15. Betriebliche Eingriffe in das Gasversorgungsnetz, insbesondere in Zeiten erhöhten Gasbedarfes (Oktober-März), bedürfen der Absprache.</p> <p>Weitere besondere Hinweise: keine</p> <p>Die Stellungnahme zur Abwasserentsorgung geht Ihnen mit gesondertem Schreiben zu.</p>	
<p>13.</p>	<p><u>Wasserverband Nordhannover</u> Schreiben vom 19.04.2017</p> <p><u>Schreiben vom 19.04.2017</u> gegen oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Die Feuerlöschversorgung erfolgt nach Können und Vermögen gern. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung aus dem vorgelagerten Ortsnetz.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Umweltprüfung ist aus unserer Sicht nicht gegeben.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt und finden Eingang in die Begründung.</p> <p>Die für den Grundschatz erforderliche Löschwassermenge ist mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschatzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Gemäß E-Mail des Wasserverbandes vom 25.07.2017 konnten Leistungsmessungen an Unterflurhydranten im Bereich zwischen der Backhausstraße und der Hannoverschen Straße die für den Grundschatz erforderliche Löschwassermenge nachweisen. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann damit als gesichert angesehen werden.</p>
<p>14.</p>	<p><u>Zweckverband Abfallwirtschaft</u> Schreiben vom 17.05.2017</p> <p>wir bedanken uns für unsere - unter Punkt 5.1 und 5.3.5 - berücksichtigten Belange bezüglich der Stichstraßen ohne Wendeanlage. Folgende allgemeinen Voraussetzungen geben wir zu</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt und finden Eingang in die Begründung.</p> <p>Für die öffentlichen Stichstraßen ohne Wende-</p>

	<p>bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Konstruktion der für den Einsatz von Fahrzeugen der Abfallentsorgung notwendigen Verkehrsflächen muss für das Befahren von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26t ausgelegt sein.</li> <li>• Die lichte Durchfahrtbreite von Anliegerstraßen/-wegen, die von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden sollen, muss mindestens 3,50 m betragen und darf nicht durch Poller, Pflanzbeete, Verkehrszeichen, parkende Fahrzeuge o.ä. eingeschränkt sein. (Die Breite eines Abfallsammelfahrzeuges beträgt 2,50 m. Aus Sicherheitsgründen muss beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges ein Abstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,50 m gewährleistet sein).</li> <li>• Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.).</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).</li> <li>• Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).</li> </ul>	<p>anlage im Blockinneren wird an der nächsten durch Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße im Rahmen der Ausbauplanung ein Sammelplatz festgelegt, an dem die Abfallbehälter (Behälter, Bio- oder Wertstoffsäcke) am Abfuhrtag zur Abfuhr bereitgestellt werden können. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da es sich hierbei lediglich um jeweils zwei Grundstücke handelt. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend groß bemessen, um einen Sammelplatz einzurichten.</p>
<p>17.</p>	<p><u>Landeshauptstadt Hannover</u> <u>Fachbereich Planen und Stadtentwicklung</u> Schreiben vom 26.04.2017</p> <p>Wir haben die beabsichtigten Festsetzungen geprüft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Interessen der Landeshauptstadt Hannover werden nicht berührt.</p> <p>Bedenken, Hinweise oder Anregungen - auch zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - sind daher von uns nicht mitzuteilen.</p>	
18.	<p><u>Stadt Sehnde</u> <u>Stadtentwicklung, Straßen und Grünflächen</u> Schreiben vom 10.05.2017</p> <p>zu o.g. Planung sind keine Anregungen vorzutragen, da die Belange der Stadt Sehnde nicht berührt werden.</p> <p>Auch kann die Stadt Sehnde keine Hinweise und Anregungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie zu Auswirkungen auf die Umwelt geben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.	<p><u>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz</u> Email vom 18.04.2017</p> <p>der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ist in seiner Funktion als Fachbehörde für Naturschutz (§ 33 NAGBNatSchG) im betreffenden Fall kein Träger öffentlicher Belange.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 8.2 Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB				
1.	Herr A. Brück, Lehrte-Ahlten	E-Mail vom 26.12.2017		
2.	Herr M. Arndt, Lehrte-Ahlten	E-Mail vom 22.01.2018		
3.	Herr C. Bindseil, Brunai Darussalem	E-Mail vom 22.01.2018		
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB		Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anre- gungen, Be- denken, Hin- weise	Keine Antwort
1.	Region Hannover	X		
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover			X
3.	IHK Hannover	X		
4.	Handwerkskammer Hannover			X
5.	Landwirtschaftskammer			X
6.	Landesamt für Geoinformation und Landentwick- lung Niedersachsen			X
7.	Nds. Landesforsten	X		
8.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßen- bau und Verkehr	X		
9.	Polizeikommissariat Lehrte			X
10.	Eisenbahn-Bundesamt		X	
11.	DB Services Immobilien GmbH	X		
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH		X	
13.	Kabel Deutschland		X	
14.	Avacon AG			X
15.	Stadtwerke Lehrte GmbH	X		
16.	Wasserverband Nordhannover			X
17.	Zweckverband Abfallwirtschaft			X
18.	RegioBus GmbH			X
19.	ADFC Ortsgruppe Lehrte			X
20.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasser- wirtschaft, Küsten- und Naturschutz		X	

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz „ BauGB		
Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.	<p><u>Herr A. Brück, Lehrte-Ahlten</u> E-Mail vom 26.12.2017</p> <p>im Zuge der geplanten Neubebauung "Han- noversche Str. Nord-Ost" in Ahlten ist u.E. auch eine deutliche Mehrbelastung der Einmündung L385 (Ahlteiner Straße)/K122 (Am Rehwinkel) zu erwarten. Nachfolgend hierzu daher unsere Stellung- nahme zur Notwendigkeit einer Ampelrege- lung oder Kreisbau an der Einmündung L385/K122 aufgrund der Bebauung "Hanno-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen..</p> <p>Das Neubaugebiet „Hannoversche Straße Nord-Ost“ wird sicherlich eine verkehrliche Mehrbelastung für das Straßennetz in Ahlten mit sich bringen. Das Baugebiet wird jedoch nicht ausschließlich über die Zufahrt der Einmündung L 385 / K 122 erschlossen. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit einer Zu- wegung aus westlicher bzw. nördlicher Richtung.</p>

	<p>versche Str. Nord-Ost" in Ahlten:</p> <p>1. Die Bewohner des Baugebiets "Hannoversche Straße Nord-Ost" in Lehrte Ahlten werden in erheblichem Maße die Einmündung L385/K122 verkehrstechnisch nutzen. Diese Einmündung ist bereits heute -ohne die zu erwartende Zusatzbelastung durch das vorgenannte Baugebiet- zu Zeiten des Berufsverkehrs extrem belastet und insbesondere ein Abbiegen von der K 122 auf die L 385 in Richtung Lehrte ist zu diesen Zeiten bereits heute extrem schwierig und gefährlich. U.E. sind hier schon diverse Unfälle passiert und diese dürften schon aufgrund der Neubebauung "Hannoversche Straße Nord-Ost" ohne Ampelregelung oder Kreisbau zunehmen.</p> <p>2. Ferner wird die Firma Tennet gemäß aktueller Berichterstattung der HAZ in unmittelbarer Nähe zu der Einmündung ihre regionale Hauptverwaltung errichten; diesbezüglich sind zahlreiche Kfz-Fahrten über die Einmündung in Richtung insbesondere von/nach Hannover zu erwarten.</p> <p>3. Durch die Errichtung der DB-Megahub Umschlaganlage sind ab 2018 weitere LKW Fahrten auf der L385 im Bereich Ahlten zu erwarten, da günstige Zufahrt von/ zur A7.</p> <p>4. Gemäß aktueller Berichterstattung der HAZ werden im Bereich des GVZ Lehrte weitere Logistikanlagen errichtet. Auch von dieser Seite wird der LKW Verkehr zwischen Lehrte und Ahlten auf der L385 zunehmen. Insgesamt dürfte sich die o.g. Einmündung ohne zusätzliche Maßnahmen wie Ampel- oder Kreisregelung daher zu einem Problempunkt für den Verkehr entwickeln. Daher bitten wir dringlich darum, als Kommune schon wegen der Bebauung "Hannoversche Str. Nord-Ost" in Ahlten für die Einmündung K122/L385 eine Ampelregelung (zumindest temporär während des Berufsverkehrs) oder Kreisbau bei der zuständigen Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Hannover zu beantragen.</p>	<p>Zuständiger Straßenbaulastträger für die Prüfung und Planung zur Umgestaltung des Knotens L 385/K 122 bzw. für die Einrichtung einer Lichtzeichenanlage ist die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV). Im Rahmen der Unfallkommissionsitzung 2015 für den Bereich der Polizeiinspektion Burgdorf wurde bereits von allen Beteiligten (NLStBV, Region Hannover, Polizei und Verkehrsbehörde) aufgrund der Unfalllage eine Sicherung des Knotens für notwendig erachtet. Es wurde beschlossen, dass die NLStBV zwecks Realisierungsmöglichkeiten eines Kreisverkehrsplatzes bzw. einer LSA Kontakt mit der Stadt Lehrte und der Region Hannover aufnehmen sollte. Der Beschluss ist weiterhin aktuell, wurde aber bisher von der NLStBV nicht umgesetzt. Die NLStBV wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt, hat aber keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>In den Planfeststellungsunterlagen zur MegaHub-Anlage wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Verkehr über die BAB A 2 abgewickelt werden kann. Die Stadt Lehrte hat im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens gefordert, dass in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern sowie der Verkehrsbehörde der Stadt Lehrte ein Lkw-Lenkungskonzept mit entsprechender Beschilderung und ggf. weiteren Maßnahmen zu erarbeiten ist, das sicherstellen soll, dass der Lkw-Verkehr der MegaHub-Anlage wie vorgesehen über die BAB A2 geleitet wird und nicht die L 385 und andere untergeordnete Straßen belastet.</p> <p>Darüber hinaus wird derzeit ein Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Lehrte aufgestellt. Dabei werden auffällige Straßenkreuzungen untersucht und mögliche Maßnahmen vorgeschlagen.</p>
<p>2.</p>	<p><u>Herr M. Arndt, Lehrte-Ahlten</u> E-Mail vom 22.01.2018</p> <p>die schalltechnischen Untersuchung (GTA vom 28.02.2017) zeigt, dass sich in zunehmender Höhe der Schallpegel erhöht. Durch die Bebauung mit 14 m Firsthöhe (Wohngebiet WA5 und WA7) wird der Schall von der Bahnlinie und dem geplanten MegaHub von den Bebauungen zurück auf das Neubaugebiet und den Altbestand reflektiert. Siehe hierzu Anlagen (z. B. Anlage 5 mit Schutzwall) der schalltechnischen Untersuchung. Aus diesem Grund halte ich eine Firsthöhe mit 14 m für WA5 und WA7 für nicht zu</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Aussage des Schallgutachters liegen die maßgeblichen Schallquellen (Bahn, MegaHub-Anlage) in einer zu großen Entfernung (mehr als 1.000 m) zum Baugebiet „Hannoversche Straße Nord-Ost“, so dass sich durch die geplante Bebauung entlang der Hannoverschen Straße keine Reflexionen ergeben können. Es wird daher an der geplanten Bebauung im WA 5 und WA 7 mit einer Firsthöhe von maximal 14 m festgehalten.</p>

	<p>akzeptieren.</p> <p>Bitte nehmen Sie hierzu Stellung.</p>	
<p>3.</p>	<p><u>Herr C.Bindseil, Brunai Darussalem</u> E-Mail vom 22.01.2018</p> <p>Als langjähriger Bürger und aktives Gemeindemitglied in Ahlten freue ich mich über das Wachstum, das Ahlten in den letzten Jahrzehnten erfahren hat. Hier hat die Infrastruktur sicherlich einen maßgeblichen Anteil daran gehabt. Zum Bebauungsplan selber möchte ich folgende Punkte ansprechen: Das Erscheinungsbild der Gemeinde wurde bereits in Ortsratssitzungen erwähnt. Die CDU in Ahlten hat die Geschossigkeit der Gebäude bemängelt. Diese finde ich nicht störend.</p> <p>Ich bitte aber in Anbetracht des ländlichen Charakters das durch Backsteinbauten geprägte Bild des Ortes nicht weiter zu verändern, und besonders an den Grenzen des Ortes nach Süden diesen Charakter wieder mehr mit einfließen zu lassen! Rein verputzte Fassaden würde ich als Bürger und auch als potentieller Investor ablehnen. Die zu nutzenden Klinker sollten nicht zu sehr von dem o.g. Dorfcharakter abweichen. Hier möchte ich als Negativbeispiel den Neubau auf der Straße "Zum Großen Freien" auf dem Gelände des ehemaligen Lokals "Zum Großen Freien" anführen. Dieser Klinker verändert das Bild des Ortes zu sehr. Die Dächer der Neubauten sollten NICHT mit lasierten Ton- oder Betonziegel gedeckt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Um im Planbereich den gestalterischen Rahmen nicht aufzugeben und solaren Anforderungen zu entsprechen, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufzunehmen..</p> <p>Durch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass auch die künftige Bebauung im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommt, die sie als Teil des Siedlungsgebietes erscheinen lässt und keinen Fremdkörper bildet. Die örtliche Bauvorschrift kann jedoch nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.</p> <p>Es wurden daher gestalterische Vorgaben zu Dächern und Dachformen, der Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen, zu Einfriedungen, einer unterirdische Leitungsführung sowie der Höhenlage der Gebäude in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Daher wird auf gestalterische Festsetzungen zur Fassadengestaltung verzichtet.</p> <p>Durch die gestalterischen Anforderungen an die Dachform und Farbe der Dacheindeckungen soll das Baugebiet einen harmonischen Siedlungsrand bilden und darüber hinaus gestalterisch als Einheit wahrgenommen werden. Auch im Hinblick auf einen landschaftsgerechten Übergang der Bebauung zur freien Landschaft wird die Beschränkung der Dachfarben in der Farbgebung rot, rotbraun, braun und grau in nicht glänzenden Materialien als erforderlich angesehen.</p> <p>Ziel der örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ ist es diese Gestaltungsmerkmale aufzunehmen und den dörflichen Charakter in diesem Bereich zu erhalten ohne jedoch mit den Festsetzungen zu stark in</p>

	<p>Die Infrastruktur um Ahlten herum wird in den kommenden Jahren massiv durch den Bau des MegaHub in Lehrte beeinflusst. In diesem Zusammenhang wäre dringend an den Bau eines Lärmwalls im Süden des Baugebietes zu denken!</p>	<p>die individuelle Gestaltungsvorstellungen der zukünftigen Bauherren einzugreifen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde bei der Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen auch eine Verkehrsprognose für 2030 angesetzt. Im Ergebnis ergibt sich kein Erfordernis für einen Lärmschutzwall.</p> <p>In den Planfeststellungsunterlagen zur MegaHub-Anlage wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Verkehr über die BAB A 2 abgewickelt werden kann. Die Stadt Lehrte hat im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens gefordert, dass in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern sowie der Verkehrsbehörde der Stadt Lehrte ein Lkw-Lenkungskonzept mit entsprechender Beschilderung und ggf. weiteren Maßnahmen zu erarbeiten ist, das sicherstellen soll, dass der Lkw-Verkehr der MegaHub-Anlage wie vorgesehen über die BAB A2 geleitet wird und nicht die L 385 und andere untergeordnete Straßen belastet.</p>
--	---	--

<p><b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB</b></p>		
1.	<p><u>Region Hannover</u> Schreiben/E-Mail vom 23./24.01.2018</p>	
1.1	<p><u>Regionalplanung:</u></p> <p>Die Planung ist weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme der Region Hannover vom 18.05.2017, Punkt: „Regionalplanung“, verwiesen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p>
1.2	<p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Zur Pflanzung der Baumarten auf der externen Kompensationsfläche ist Pflanzware gesicherter Herkunft nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHGv) zu verwenden.</p> <p>Zur Konkretisierung einer standortgemäßen Baumartenzusammensetzung ist eine vorherige forstliche Standortkartierung erforderlich.</p> <p>Um einen gut strukturierten, unregelmäßig gebuchteten, stufigen Waldmantel zu entwickeln, sollte der Randbereich der Fläche auf einer Breite zwischen 30 und 40 m nicht mit Bäumen bepflanzt werden.</p> <p>Das gilt auch für die Westseite angrenzend zu der bereits bestehenden Gehölzpflanzung.</p>	<p>Die Stellungnahme zum Naturschutz wird berücksichtigt.</p> <p>Es ist vorgesehen für die externe Kompensationsmaßnahme ausschließlich gesicherte Pflanzware nach der FOVHGv zu verwenden. Zur Konkretisierung der Baumartenzusammensetzung erfolgt eine entsprechende Anfrage beim zuständigen Beratungsförstamt.</p> <p>Da die Fläche nur eine Tiefe von 120 m ausweist, werden die nördlichen und südlichen Randbereiche nur in einer Breite von 10 – 20 m von Bäumen freigehalten. Die West- und Ostseite der Fläche wird gemäß der Stellungnahme in einer Breite von 30 – 40 m von Bäumen freigehalten, um einen gut strukturieren, unregelmäßig gebuchteten, stufigen</p>

	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im nahe gelegenen Ahltener Wald gefährdete Tagfalterarten (Kleiner und Großer Eisvogel, Großer Schillerfalter, Ulmenzipfelfalter) vorkommen, die auf besonnte Waldränder und Waldinnensäume angewiesen sind. Eine entsprechende Gestaltung der neuen Waldflächen bietet die Möglichkeit, dass sich die o. g. Arten ausbreiten können und ihr Lebensraum insgesamt optimiert wird.</p>	<p>Waldmantel zu entwickeln.</p>
<p>3.</p>	<p><u>IHK Hannover</u> Schreiben vom 10.01.2018</p> <p>zu dem o. g. Planentwurf (Ausweisung von Wohngebietsflächen im Bereich südlich Backhausstraße/ westlich Ahornallee/nördlich Hannoversche Straße/östlich Grevenweg) hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 10. Mai 2017 Stellung genommen. Es bleibt weiterhin festzustellen, dass durch die vorgelegte Planung Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen (u. a. Tischlerei, Abschleppdienst, Kfz-Werkstatt, Lackiererei) heranrückt. Insofern ist sicher zu stellen, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die vorhandene heterogene, auch gewerblich orientierte Bebauung regen wir erneut eine Mischgebietsausweisung für östliche und nördliche Teile des Plangebietes an. Auch eine Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ wäre aus unserer Sicht prüfenswert.</p> <p>Sollte sich im weiteren Planverfahren zeigen, dass sich durch die Wohngebietsausweisung für die Bestandsbetriebe schallschutz- oder geruchstechnische Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind Maßnahmen (Lärmschutz - wand, Bauvorschriften etc.) zu Lasten der im Bebauungsplan geplanten Wohngebietsflächen festzulegen. Belastungen für die ansässigen Betriebe lehnen wir im Sinne des Bestandschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab. Darüber hinaus empfehlen wir zur Konfliktvermeidung die Einbindung der betroffenen Betriebe in den Planungsprozess.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Ahlten besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum. Daher sollen Flächen im Süden des Ortsteils einer Wohnentwicklung zugänglich gemacht werden. Eine Ausweisung als „Mischgebiet“ oder „Urbanes Gebiet“ kann daher im Plangebiet nicht in Betracht kommen. Entsprechend der geplanten Nutzung wird im gesamten Plangebiet die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gewährt. Die Gewerbebetriebe im Osten des geplanten Wohngebietes (Kfz-Werkstatt und Tischlerei) liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung. Es handelt sich daher um wohnverträgliche Gewerbebetriebe, die heute schon durch die unmittelbar angrenzende Bebauung beschränkt werden. Die Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt. Die Entfernung der Betriebe in der Ahornallee bis zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung im Plangebiet beträgt mindestens 85 m. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die geplante Wohnbebauung in einer weit größeren Entfernung als die bereits vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigt wird. Die Betriebe werden zudem teilweise durch ein vorhandenes Wohngebäude sowie ein Nebengebäude abgeschirmt. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Eingrünung mit einem 10 m breiten Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze ist auch davon auszugehen, dass keine Geruchs- bzw. Staubbelästigungen im Plangebiet zu erwarten sind. Darüber hinaus liegen die Betriebe nicht in der vorherrschenden Windrichtung von Westen.</p> <p>Die Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung in diesem Bereich einem Mischgebiet mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung im näheren Umfeld. Die Betriebe haben ihre Zufahrt auf der dem geplanten Wohngebiet abgewandten Seite im Westen bzw. Süden. Die</p>



		<p>Nähe von Wohnen und Gewerbe hat sich auch in diesem Bereich in der Vergangenheit als verträglich herausgestellt.</p> <p>Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete Tags durch die möglicherweise auftretenden Geräusche umliegender gewerblicher Anlagen im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten wird. Für die Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass von den betrachteten gewerblichen Anlagen keine Geräusche ausgehen. Gleichermaßen werden durch die plangegebenen Geräuschemissionen des Gewerbegebietes in der Raiffeisenstraße keine Immissionskonflikte im Plangebiet verursacht. Demnach stellt das Plangebiet mit seiner schutzbedürftigen Wohnbebauung auch keine neuen Zwangspunkte bei der Beurteilung der Geräuschemissionen bestehender Betriebe dar. Aus dem Immissionsschutzrecht abzuleitende zukünftige Einschränkungen der Betriebe sind nicht zu befürchten. Detaillierte Betriebsbefragungen sind daher nicht erforderlich.</p>
<p>7.</p>	<p><u>Niedersächsische Landesforsten</u> E-Mail vom 16.01.2018</p> <p>im Planbereich sowie dessen näherer Umgebung befindet sich kein Wald. Waldbelange sind dort nicht betroffen.</p> <p>Die als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme vorgesehene Erstaufforstung zwischen Ahlten und Lehrte wird aus Waldsicht begrüßt. Gründe, die aus Waldsicht gegen eine Aufforstung an dieser Stelle sprechen, sind nicht ersichtlich. Um einen stabilen Waldbestand zu erreichen, der auch dauerhaft dort lebensfähig ist, ist die Wahl geeigneter Baumarten sehr wichtig. Daher sollte vor der Entscheidung über die Baumarten eine forstliche Standortkartierung durchgeführt werden.</p> <p>Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur Planung bestehen nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Vor der Aufforstung der externen Kompensationsfläche wird eine forstliche Standortkartierung durchgeführt.</p>
<p>8.</p>	<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> E-Mail vom 11.01.2018</p> <p>durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Autobahn A2, Bundesstraße B65 sowie der Landesstraße L385 nur aus Gründen der Lärmimmissionsbelastung berührt. Ich weise hierbei vorsorglich darauf hin, dass weder der Bund als Straßenbaulastträger der A2 und B65, noch das Land als Straßenbau-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der genannten Geräuschquellen im Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Im Ergebnis werden tagsüber im gesamten Plangebiet die geltenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Wesentlichen unterschritten. Nachts kommt es zu deutlichen Überschreitungen</p>

	<p>lastträgerin der L385 für das Plangebiet im Nahbereich der verkehrsreichen Straßen Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.</p> <p>Über die Rechtskraft des Bebauungsplans bitte ich um eine kurze schriftliche Mitteilung (gern auch per E-Mail).</p>	<p>der Orientierungswerte. Diese werden jedoch vorwiegend durch die nördlich gelegenen Bahnstrecken hervorgerufen.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachts sind aufgrund des großen Abstands zu den Verkehrslärmquellen technisch und städtebaulich nicht darstellbar. Zum Umgang mit den von der Bahnlinie resultierenden Lärmimmissionen setzt der Bebauungsplan daher passive Schallschutzmaßnahmen auch in Form von Lüftungstechnischen Einrichtungen fest, verbunden mit dem Hinweis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm überschritten werden.</p> <p>Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr entsprechend informiert.</p>
<p>10.</p>	<p><u>Eisenbahn-Bundesamt</u> Schreiben vom 28.12.2017</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan Nr. 01/30 "Hannoversche Straße Nord-Ost" in Ahlten nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11.</p>	<p><u>Deutsche Bahn AG</u> Schreiben vom 18.01.2018</p> <p>Zu dem geplanten Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 01/30 Hannoversche Straße Nord-Ost“ haben wir folgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben Berücksichtigung in der Planung gefunden.</p> <p>Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der genannten Geräuschquellen im Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Im Ergebnis werden tagsüber im gesamten Plangebiet die geltenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Wesentlichen unterschritten. Nachts kommt es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte. Diese werden vorwiegend durch die nördlich gelegenen Bahnstrecken hervorgerufen.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachts sind aufgrund des großen Abstands zu den Verkehrslärmquellen technisch und städtebaulich nicht darstellbar. Zum Umgang mit den von der Bahnlinie resultierenden Lär-</p>

<p>➤ Auf Seite 29 der Begründung unter Punkt 3.13 ist ein Fehler enthalten, der zu korrigieren ist. Es verlaufen nördlich der Ortslage drei Eisenbahnstrecken.</p> <p>"Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der nördlich der Ortslage verlaufenden zwei drei Bahnstrecken (Strecken 1730, 1734 und 1750), der südlich bzw. südwestlich des Plangebietes verlaufenden L 385 und B 65 sowie der im Westen verlaufen - den BAB A 7."</p> <p>Die auf Seite 29 unter Punkt 3.13 zitierte Schalltechnische Untersuchung liegt den Unterlagen nicht bei und ist uns nicht bekannt. Auch ist uns das Erstellungsdatum nicht bekannt. Laut Absatz zwei, Satz zwei unter Punkt 3.13 wurden auch Emissionen aufgrund von Rangierfahrten durch die geplante MegaHub-Anlage berücksichtigt. Hierzu stellen wir fest, dass der MegaHub seit 2005 planfestgestellt ist. Neben den Emissionen aus dem Schienenverkehrslärm wurden auch Emissionen des Anlagenlärm berücksichtigt. Details sind den Planrechtsunterlagen zu entnehmen, die der Stadt Lehrte vorliegen. Dieser Punkt ist entsprechend zu korrigieren. Wir gehen davon aus, dass die in der Schalltechnischen Untersuchung des MegaHub Lehrte enthaltenen Inhalte korrekt angesetzt wurden in der Schalltechnischen Untersuchung durch die GTA-Gesellschaft.</p>	<p>mimmissionen setzt der Bebauungsplan daher passive Schallschutzmaßnahmen auch in Form von Lüftungstechnischen Einrichtungen fest, verbunden mit dem Hinweis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm überschritten werden.</p> <p>Durch den Abstand von mehr als 1.000 m zwischen den Bahnstrecken und geplanter Bebauung wird davon ausgegangen, dass die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) keinen Einfluss auf die Bebauung haben werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Zahl der Bahnstrecken wurde in der Begründung korrigiert.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wurde mit Schreiben vom 21.12.2017 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes informiert und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Schreiben wurde auf den Link auf der Homepage der Stadt Lehrte verwiesen, unter dem die Planunterlagen - dazu gehört auch das Schallgutachten vom 28.02.2017) - einsehbar waren. Die Unterlagen hätten bei Bedarf auch in Papierform oder als CD angefordert werden können. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass der DB AG das Schallgutachten nicht bekannt ist oder nicht hätte eingesehen werden können. Im Übrigen werden die wesentlichen Inhalte des Schallgutachtens in der Begründung und dem Umweltbericht dargelegt.</p> <p>In der vorliegenden Schalluntersuchung sind sowohl Aussagen zum Verkehrslärm als auch zum Anlagenlärm der MegaHub-Anlage getroffen worden. Demnach wirken sich die durch die Anlage verursachten Geräuschemissionen nicht auf das geplante Baugebiet aus. Zum Umgang mit den von der Bahnlinie resultierenden Lärmmissionen setzt, wie bereits oben ausgeführt wurde, der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen auch in Form von Lüftungstechnischen Einrichtungen fest, verbunden mit dem Hinweis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm überschritten werden.</p> <p>Das Ergebnis über die Prüfung der vorgebrachten Anregungen wird nach der Beschlussfassung des</p>
---	--

	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planungsprozess und um Übersendung der Abwägung.</p>	<p>Rates gem. § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.</p>
<p>12.</p>	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> E-Mail vom 10.01.2018</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S.v. §68 Abs. 1TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt ,alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.</p> <p>Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben PTI 21 PB Han 1, Heinrich Drangmeister, lfd.-Nr. 8733 aus 201 7 vom 25.04.201 7, das weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p>Wie bereits am 08.11.2017 im Rahmen der Koordinierungsbesprechung in Ihrem Hause erläutert, beabsichtigt die Telekom das Baugebiet mit einem Glasfaser-Netz (FTTH) zu versorgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13.</p>	<p><u>Kabel Deutschland</u> E-Mail vom 16.01.2018</p> <p>Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15.</p>	<p><u>Stadtwerke Lehrte</u> Schreiben vom 18.01.2018</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange für die Stromversorgung, Gasversorgung sowie</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und haben Eingang in die Begründung gefunden. Der</p>

<p>Abwasserentsorgung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die uns vorliegende Planungsabsicht und dem Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.</p> <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen geben wir die folgenden Hinweise auf:</p> <p>In der Ortschaft Ahlten der Stadt Lehrte wird durch die Stadtwerke Lehrte GmbH die Gasversorgung und Stromversorgung betrieben.</p> <p>Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Hannover-Nord sichergestellt.</p> <p>- Zur Stromversorgung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Für die Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist der Neubau einer Transformatorstation innerhalb des Baugebietes erforderlich. Eine entsprechende Fläche, möglichst in der Mitte des Gebietes, ist vorzusehen.</li><li>2. Mittelspannungsleitungen zum Anschluss der Transformatorstation befinden sich im Bereich der Backhausstraße und Grevenweg. Die Erschließung wird von dort aus erfolgen.</li><li>3. Die vorhandenen Niederspannungsleitungen im direkten Planumfeld in der Backhausstraße und Grevenweg werden in die Erschließung einbezogen werden. Sie bleiben erhalten.</li><li>4. Die erforderlichen Niederspannungsleitungen zur Erschließung des Baugebietes müssen geplant und neu verlegt werden.</li><li>5. Für den rechtzeitigen Aufbau der Stromversorgung (Baustrom) ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.</li><li>6. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.</li><li>7. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahme von Stromversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.</li><li>8. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Stromversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren</li></ol>	<p>erforderliche Stationsplatz für den Neubau einer Transformatorstation wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
--	---

<p>rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.</p> <p>9. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen.</p> <p>10. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.</p> <p>11. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</p> <p>-Weitere besondere Hinweise: keine</p> <p>- Zur Gasversorgung:</p> <p>12. Mitteldruck-Gasversorgungsleitungen sind direkt angrenzend an die von Ihnen angegebenen Grenzen des Planungsgebietes vorhanden (s. Anlagen).</p> <p>13. MD-Gasversorgungsleitungen befinden sich in den Straßen „Backhausstraße/Hannoversche Straße“. Geplant ist, die über die Verbindung „Grevenweg“ die Erschließung durchzuführen.</p> <p>14. Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen im direkten Planumfeld verfügen über eine ausreichende Anschlusskapazität für die geplanten Neubauten.</p> <p>15. Die vorhandenen Gasleitungen müssen im Zuge der geplanten baulichen Realisierung jedoch neu verlegt werden.</p> <p>16. Hierzu ist die Gasversorgung für die geplanten neuen Gebäudekomplexe konzeptionell neu zu planen.</p> <p>17. Eine Anbindung an die Gasversorgung der Objekte des Plangebietes kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die in Punkt 1 und 2 beschriebenen Leitungen in das Plangebiet hinein erfolgen. Eine Trassenzuweisung durch den Erschließungsträger/ Bauherren ist mit den SWL abzustimmen.</p> <p>18. Für den rechtzeitigen Aufbau der Gasversorgung ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.</p> <p>19. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit</p>	
--	--

<p>zugunsten der SWL ist zu prüfen.</p> <p>20. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/ zeitweilige Ausserbetriebnahmen von Gasversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.</p> <p>21. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.</p> <p>22. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß Regelwerk des DVGW einzuhalten.</p> <p>23. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Gasarmaturen durchzuführen.</p> <p>24. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Explosionsschutz sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Gasversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.</p> <p>25. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</p> <p>26. Betriebliche Eingriffe in das Gasversorgungsnetz, insbesondere in Zeiten erhöhten Gasbedarfes (Oktober-März), bedürfen der Absprache.</p> <p>-Weitere besondere Hinweise: keine</p> <p>Die Stellungnahme zur Abwasserentsorgung geht Ihnen mit gesondertem Schreiben zu.</p>	
--	--

## 9 Verfahrensvermerke

### Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10 2015 (BGBl. I S. 1722) (vgl. Überleitungsvorschrift des § 245c (BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift in Ahlten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben vom 22.12.2017 bis 23.01.2018 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift in Ahlten nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 21.02.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 22.03.2018

gez. Sidortschuk  
Bürgermeister

## 10 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2018 im Amtsblatt Nr. 20 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.05.2018 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 29.06.2018

gez. Sidortschuk  
Bürgermeister