

## **Stadt Lehrte Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB**

#### **Ziel des Bebauungsplans**

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 in Lehrte besteht.

Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich, die das ISEK hinsichtlich seiner Lagebewertung als besonders geeignet einschätzt und auch hinsichtlich der Realisierung von Geschosswohnungsbau geeignet erscheinen, stehen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, nicht realisierbarer verkehrlicher Erschließungsmöglichkeiten oder derzeitiger anderer baulicher Nutzungen nur im Bereich der Kleingartenanlage „Feierabend“ an der Manskestraße zur Verfügung.

Der Bebauungsplan wird 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 Geschosswohnungsbau angestrebt werden, auch um ein angemessenes Angebot für einkommensschwache Haushalte schaffen zu können. Weitere Anforderungen bestanden in der Minimierung der Lärmimmissionen der Bahnlinie, angepassten Bebauungsstrukturen, Zonierung der Geschossigkeit und Ausrichtung der Gebäude sowie der Potenzialfläche zur möglichen Realisierung einer Kita / Krippe. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt von zwei Seiten über die „Hannoversche Straße“ im Süden und dem sog. „Grevenweg“ im Westen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hannoversche Straße Nord-Ost“ durchgeführt (Rechtswirksamkeit 22.02.2018). Der Flächennutzungsplan wurde mit dem Ziel geändert, im Bereich der überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen eine Wohnbaufläche darzustellen, um den Bedarf an Wohnraum in Ahlten decken zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten umfasst eine Fläche von ca. 5,07 ha und befindet sich im Südosten des Ortsteils Ahlten. Das Plangebiet wird im Norden von Wohnbebauung begrenzt, im Westen durch den Grevenweg, im Süden durch die Hannoversche Straße und im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

#### **Umgang mit Umweltbelangen**

Ein Umweltbericht als Teil B der Begründung wurde erarbeitet.

Alternative Planungen für andere Wohnbaustandorte wurden geprüft, kommen jedoch aufgrund der räumlichen Situation des Ortsteils Ahlten (DB-Strecken im Norden, BAB A 7 im Westen, L 385 und B 65 sowie Gewerbegebiete im Süden, diverse Hochspannungsleitungen im Osten) für die Entwicklung eines Baugebiets nicht in Frage.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen sind die Belastungen durch Verkehrslärm, vorrangig verursacht durch die DB-Strecken, und der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung zu nennen. Im Sinne der Eingriffsregelung werden durch die Bauleitplanung lediglich Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die auszugleichen sind.

Die Lärmbelastungen für zukünftige Bewohner können durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens auf das notwendige Maß reduziert werden.

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch Versiegelung und Überbauung kann durch eine Regenrückhaltung verhindert werden.

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt mit geringen Einflüssen auf den Grundwasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Kleinklima wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den Flächen für Wasserwirtschaft können die Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind vorrangig die Lärmschutzvorkehrungen zu kontrollieren. Daneben muss bei Bedarf die Herstellung der internen Kompensationsmaßnahme überprüft werden.

### Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	gemäß	Ratsbeschluss vom	Zeitraum	Örtliche Bekanntmachung/ Anschreiben vom
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	19.10.2016		18.11.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 (1) BauGB	22.03.2017	18.04. - 19.05.2017	05.04.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB		Frist bis 19.05.2017	03.04.2017
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	06.12.2017	22.12.2017 - 23.01.2018	14.12.2017
Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB		Frist bis 23.01.2018	21.12.2017
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	21.02.2018		
Rechtswirksamkeit durch Bekanntmachung	§ 10a (1) BauGB			17.05.2018

## **Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Folgende Punkte sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen worden:

- Entwässerung:
  - Ausreichende Größe der Regenrückhaltebecken zur Vermeidung von Stauwasser im Keller
- Verschattung des Grundstücks:
  - Forderung nach einem größeren Abstand zur geplanten Bebauung
- Verkehrszunahme:
  - Sperrung des Grevenweges für Schwerlastverkehr

Im Ergebnis sind die Hinweise berücksichtigt worden.

Folgende Punkte sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen worden:

- Verkehrszunahme:
  - Zur Verkehrssicherheit Umgestaltung der Einmündung L 385 / K 122 durch eine Ampel bzw. einen Kreisverkehr durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Lärmschutz:
  - Verringerung der Firsthöhe in den Wohngebietsflächen für Mehrfamilienhäuser aufgrund der Befürchtung von Schallreflexionen
  - Bau eines Lärmschutzwalls im Süden des Baugebietes
- Örtliche Bauvorschrift:
  - Verbot von Putzfassaden und lasierten Ton- und Betonziegeln.

Im Ergebnis sind die Einwände und Hinweise zur Kenntnis genommen worden. An den Zielsetzungen des Bebauungsplanes wird festgehalten, um dem Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen.

### **Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind zu folgenden Punkten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

Region Hannover:

Brandschutz, Naturschutz, Gewässerschutz, Regionalplanung

Industrie- und Handelskammer:

Bestandsschutz und Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe

Niedersächsische Landesforsten:

Hinweise zur Aufforstung der externen Kompensationsmaßnahme

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:

Hinweise zum Lärmschutz an Straßen

Deutsche Bahn AG:

Hinweise auf Emissionen durch die vorhandenen Bahnstrecken

Deutsche Telekom:

Telekommunikationstechnische Versorgung

Kabel Deutschland:

Telekommunikationstechnische Versorgung

Avacon AG:

Stromversorgung

Stadtwerke Lehrte:

Strom- und Gasversorgung, Trink- und Löschwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Wasserverband Nordhannover:

Trink- und Löschwasserversorgung

Zweckverband Abfallwirtschaft:

Abfallentsorgung

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden haben in der Planung Berücksichtigung gefunden.

Stadt Lehrte  
Fachdienst Stadtplanung

Mai 2018