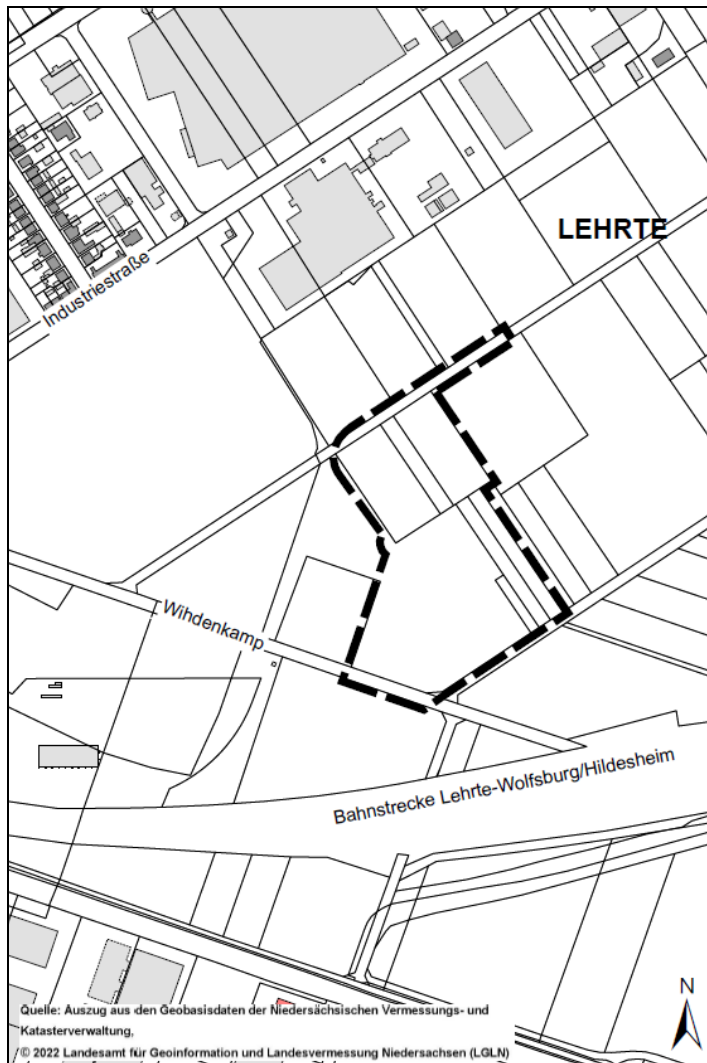


ENTWURF

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 00/48 „Industriestraße“
in Lehrte, 1. Änderung**

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Anlass	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis	4
1.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.5	Flächennutzungsplan	7
1.6	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Lage im Gemeindegebiet	9
2.2	Bodenbeschaffenheit, Altlasten	10
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	10
2.2.2	Altlasten	12
2.3	Wasserrechtliche Plangenehmigung	12
2.4	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	12
2.5	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	12
3	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
3.1	Planungskonzept	13
3.2	Grünflächen	15
3.3	Wasserflächen	15
3.4	Öffentliche Verkehrsfläche	15
3.5	Richtfunktrasse	15
4	Städtebauliche Werte	16
5	Erschließung	16
5.1	Verkehrliche Erschließung	16
5.2	Ver- und Entsorgung	16
5.2.1	Strom, Gas, Wasser	16
5.2.2	Löschwasserversorgung	16
5.2.3	Schmutzwasserentsorgung	16
5.2.4	Oberflächenwasserentsorgung	17
5.2.5	Abfallbeseitigung	17
5.2.6	Telekommunikation	17
6	Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit	17
6.1	Umweltbericht	17
7	Durchführung des Bebauungsplanes	19
8	Abwägungsergebnisse	20
8.1	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	20
8.2	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	20
9	Verfahrensvermerke	21
10	Inkrafttreten	21

1 Allgemeines

1.1 Anlass

Im Osten der Kernstadt befinden sich im „Thöner Bruch“ die ehemaligen Klärteiche der im Jahr 1998 stillgelegten Zuckerfabrik, die als Absetzbecken zur Sedimentation von Erde und Schlämmen aus der Rübenproduktion genutzt wurden. Diese haben sich im Laufe der Zeit zu naturschutzrechtlich wertvollen Flächen entwickelt, die insbesondere für die Avifauna von hoher Bedeutung sind.

Westlich der ehemaligen Klärteichflächen der Zuckerfabrik hat die Stadt Lehrte im Jahre 1987 die Genehmigung für den Betrieb eines Klärschlammzwischenlagers mit zwei Polderflächen durch den damaligen Landkreis erhalten. Mit der Fertigstellung der Zentralkläranlage im Jahr 1995 wurde der Betrieb des Klärschlammzwischenlagers beendet. Die Anlage wird nicht mehr benötigt und ist in der Zwischenzeit brach gefallen.

Das ehemalige Klärschlammzwischenlager soll in eine Grünfläche zu Naturschutzzwecken umgestaltet werden. Hierbei soll das mit einer Asphaltdecke versiegelte Becken mit Aushubböden aus städtischen Baumaßnahmen aufgefüllt und das Gelände in Form eines Hügels modelliert werden. Der neu zu schaffende Grünbereich soll hierbei als Pufferzone zwischen den gewerblichen und industriellen Nutzungen der umliegenden Gebiete und der naturschutzrechtlich wertvollen ehemaligen Klärteiche dienen.

Die Fläche des Klärschlammzwischenlagers befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 00/48 „Industriestraße“ in Lehrte. Dieser ist am 15.03.1990 in Kraft getreten. Er wurde seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt, die Expansionsabsichten und Entwicklungschancen des produzierenden Gewerbes (Firma Miele) abzusichern. Für diese Flächen setzt der Bebauungsplan ein Industriegebiet fest. Die Fläche wird weiterhin vom Eigentümer als Reservefläche vorgehalten und ist weitestgehend unbebaut. Das angrenzende planfestgestellte Industriestammgleis ist als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ist durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb geplant.

Die Flächen südöstlich des GI-Gebietes und des Industriestammgleises wurden in das Plangebiet als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft einbezogen. Die Fläche des Klärschlammzwischenlagers sowie eine benachbarte Polderfläche sind im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Klärschlammzwischenlager“ festgesetzt worden. Innerhalb dieser Bereiche sind darüber hinaus öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt worden. Diese sind jedoch nie erstellt worden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung einer Pufferzone zwischen der gewerblichen und industriellen Nutzung zu den natur- und artenschutzrechtlich wertvollen Flächen der ehemaligen Klärteiche geschaffen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/48 „Industriestraße“ wird daher mit dem Ziel aufgestellt, das ehemalige Klärschlammzwischenlager in eine Grünfläche zu Naturschutzzwecken umzugestalten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten südöstlichen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Klärschlammzwischenlager“ sollen in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ geändert werden. Die beiden im Norden des Geltungsbereiches befindlichen ehemaligen, rekultivierten Klärschlammfelder, welche temporär Wasser führen, und als „Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen sind, werden als stehende Wasserflächen festgesetzt. Die umgebenden Flächen werden gleichermaßen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Darüber hinaus soll die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen werden, da eine verkehrliche Erschließung innerhalb der sensiblen Bereiche weder erforderlich noch gewünscht ist. Gleiches gilt für den östlichen Bereich der festgesetzten Versorgungsfläche. Hier ist in dem ehemaligen Polder eine Wasserfläche entstanden, die mit der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt werden soll.

Es besteht daher das städtebauliche Erfordernis, den Bebauungsplan zu ändern.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/48 „Industriestraße“ in Lehrte hat eine Größe von ca. 3,4 ha und umfasst die Flurstücke 308/1, 317, 318, 319, 478/4 (überwiegende Teilfläche), 555/314, 556/314, die östliche Teilfläche des Flurstücks 316/5 sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 707/473 der Flur 2 in der Gemarkung Lehrte.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

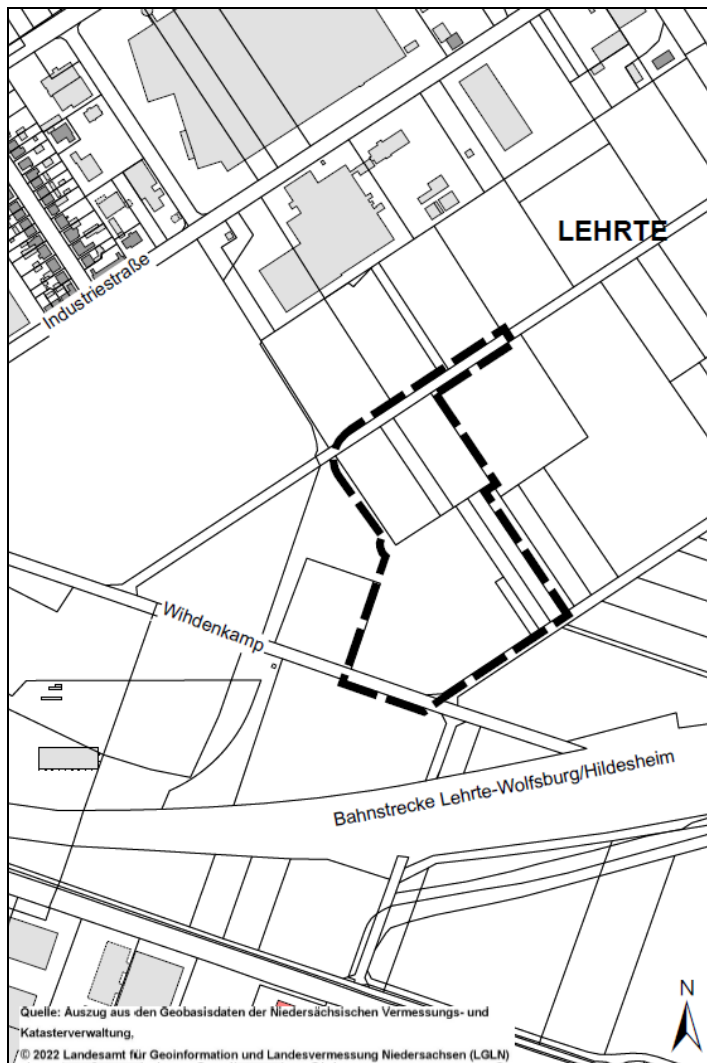
im Norden: durch Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

im Osten: durch Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und in Teilen durch ein Industriestammgleis

im Süden: durch eine nicht gewidmete Erschließungsstraße und südlich davon einen Gewerbebetrieb

im Westen: durch die Polderflächen und Teiche des Thönser Bruchs

Geltungsbereich:



1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover weist der Stadt Lehrte die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Für Bereiche der Stadt Lehrte sind „Vorranggebiete Freiraumfunktion“ festgelegt. Diese sind aufgrund der herausragenden Bedeutung für die ortsübergreifende, großräumige Gliederung der Siedlungsstruktur, für die siedlungsnaher Erholung und das Landschaftserleben, für die klima-ökologische Ausgleichsfunktion sowie für den Arten- und Biotopschutz und die ökologische Vernetzung (Biotopverbund) zu sichern (siehe Abschnitt 3.1.1 Ziffer 03). Hier sind bauliche Anlagen im Sinne einer Besiedlung und andere funktionswidrige Nutzungen unzulässig. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen müssen mit den vorrangigen Freiraumfunktionen vereinbar sein (siehe Abschnitt 3.1.1 Ziffer 03, Satz 3). Der Planungsbereich liegt innerhalb der „Vorranggebiete Freiraumfunktion“.

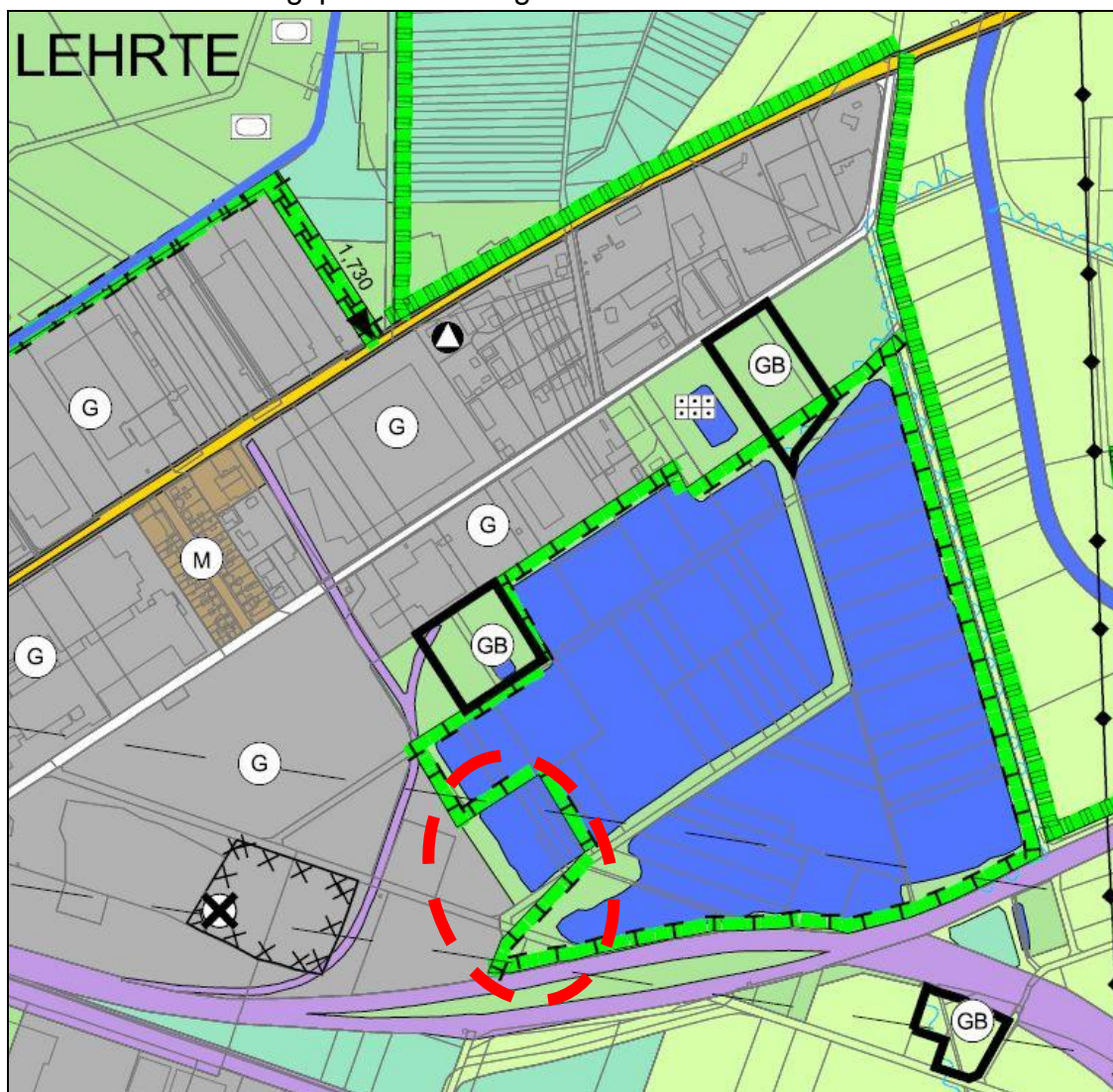
Die Planung dient der Schaffung einer Pufferzone zwischen der gewerblichen und industriellen Nutzung in unmittelbarer Nähe zu den natur- und artenschutzrechtlich wertvollen Flächen der ehemaligen Klärteiche. Die Planung und daraus folgende

Maßnahmen dienen der Entwicklung und Aufwertung der Naherholung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und ist somit mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (siehe Abschnitt 3.1.1 Ziffer 03, Satz 5).

1.5 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte, rechtswirksam: 13.09.2007) der Stadt Lehrte stellt für das Plangebiet verschiedene Funktionsbereiche dar. Der Bereich des ehemaligen Klärschlammzwischenlagers wird als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der östlich angrenzende Bereich ist entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Wasserflächen bzw. „Grünfläche“ dargestellt, überlagert mit der Darstellung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Der neu zu schaffende Grünbereich befindet sich innerhalb der gewerblichen Baufläche und soll als Pufferzone zwischen den gewerblichen und industriellen Nutzungen der umliegenden Gebiete und der naturschutzrechtlich wertvollen ehemaligen Klärteiche dienen. Die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 00/48 „Industriestraße“ aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

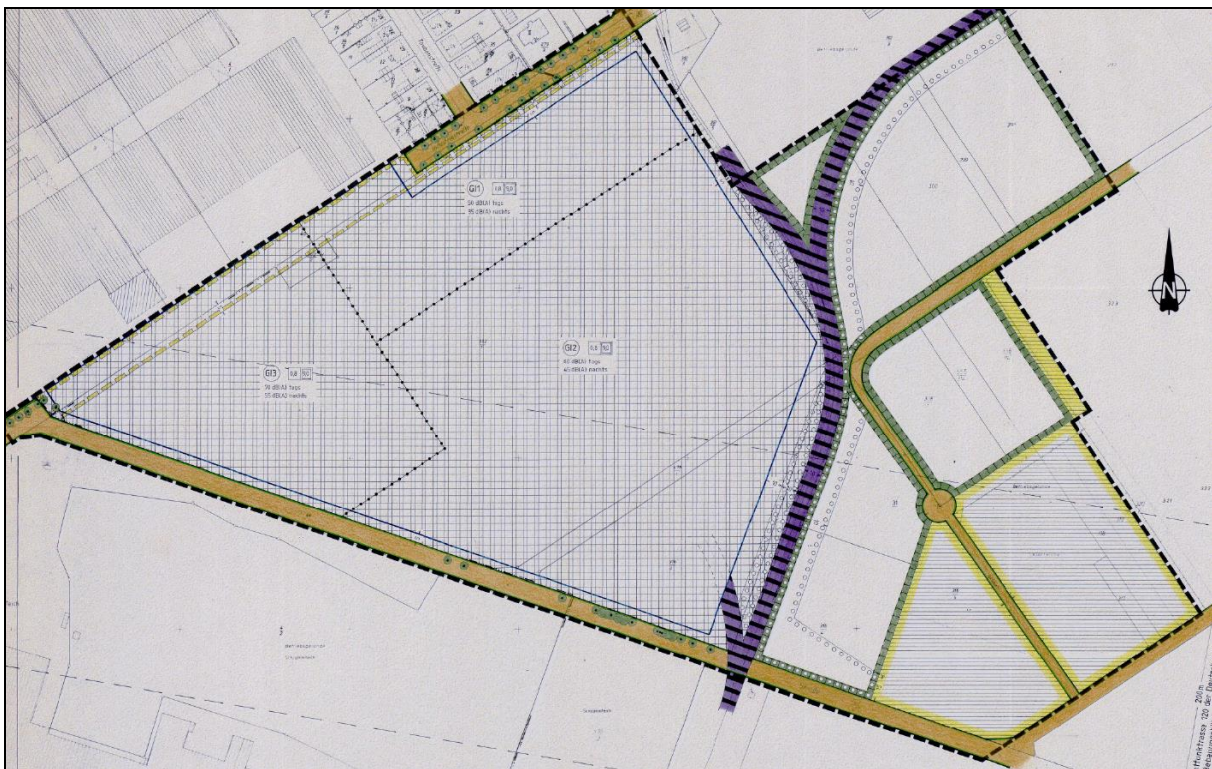


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte

1.6 Rechtskräftige Bebauungspläne

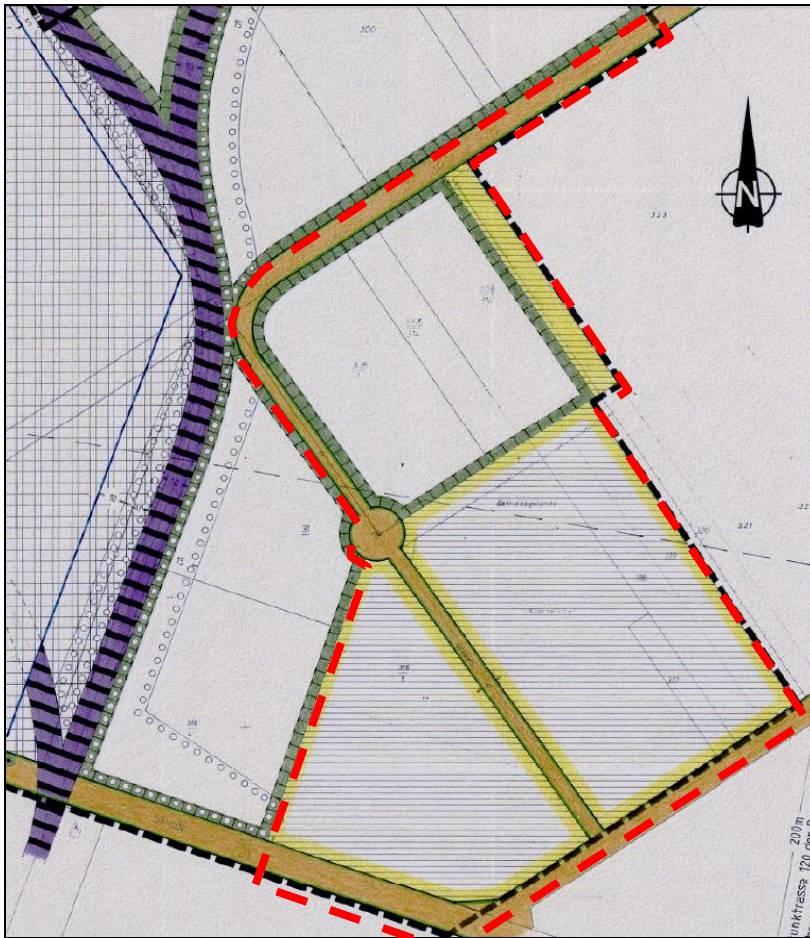
Die Fläche des Klärschlammzwischenlagers befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 00/48 „Industriestraße“ in Lehrte. Dieser ist am 15.03.1990 in Kraft getreten. Er wurde seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt, die Expansionsabsichten und Entwicklungschancen des produzierenden Gewerbes (Firma Miele) abzusichern. Für diese Flächen setzt der Bebauungsplan ein Industriegebiet fest. Die Fläche wird weiterhin vom Eigentümer als Reservefläche vorgehalten und ist weitestgehend unbebaut. Das angrenzende planfestgestellte Industriestammgleis ist als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ist durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb geplant.

Die Flächen südöstlich des GI-Gebietes und des Industriestammgleises wurden in das Plangebiet als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft einbezogen. Die Fläche des Klärschlammzwischenlagers sowie eine benachbarte Polderfläche sind im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Klärschlammzwischenlager“ festgesetzt worden. Innerhalb dieser Bereiche sind darüber hinaus öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt worden. Diese sind in der Vergangenheit jedoch nicht erstellt worden.



Bebauungsplan Nr. 00/48 „Industriestraße“ in Lehrte, Rechtskraft: 15.03.1990

Der Änderungsbereich beschränkt sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Klärschlammzwischenlager“ sowie die nicht erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen im Südosten des Geltungsbereichs und die durch diese eingeschlossenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 00/48 „Industriestraße“ mit Geltungsbereich der 1. Änderung

Für die angrenzende gewerbliche Nutzung im Süden gibt es den Bebauungsplan 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“. Im Norden gibt es den Bebauungsplan 00/13 „Taubenstraße Ost“ sowie die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes 00/13 „Taubenstraße Ost“.

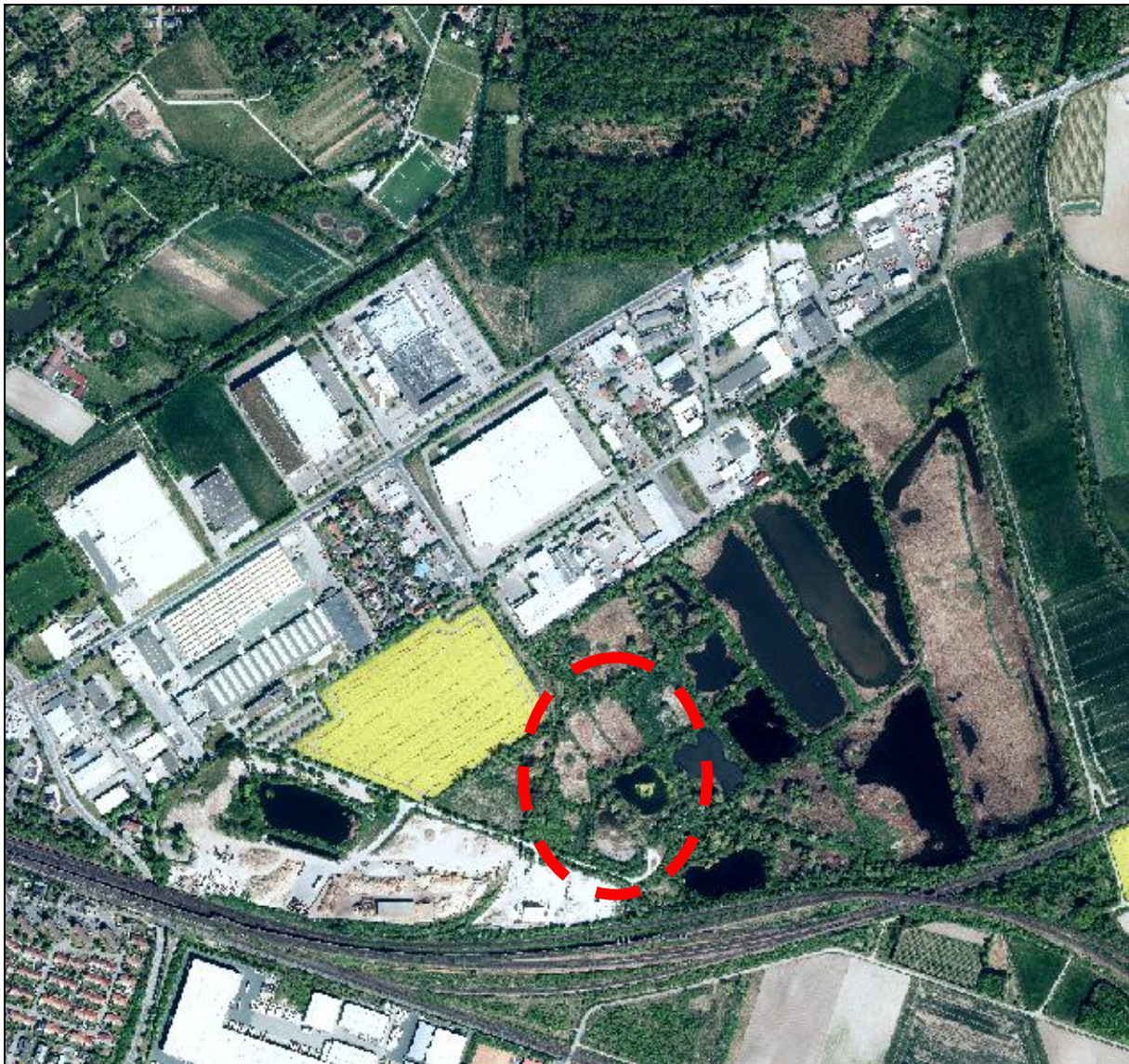
2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Mittelzentrum Lehrte befindet sich im Osten der Region Hannover. Lehrte hat eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 45.800 Einwohner (Stand: 30.09.2023), wobei gut die Hälfte der Einwohner (ca. 23.000) in der Kernstadt leben.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Kernstadt Lehrte im Südosten des Gewerbegebietes „Mielestraße“ und stellt für diesen Bereich den Siedlungsabschluss der Kernstadt dar. Im Süden verläuft die Bahntrasse Hannover-Berlin.

Im Norden des Plangebietes schließt eine Grünfläche an welche nach § 24 NNatSchG geschützt ist. Im Osten befinden sich die Polder und Teiche des Thöner Bruchs. Im Süden befinden sich Gewerbegebiete und im Westen befindet sich ein Industriestammgleis und dran anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild Stand 2022

2.2 Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Die Höhenlage des Plangebiets liegt auf ca. 56,5 m üNN und steigt nach Norden leicht auf 57,0 m üNN an.

2.2.1 Bodenbeschaffenheit

Für das ehemalige Klärschlammbecken liegt eine Baugrunduntersuchung für die Überprüfung der hydrogeologischen Standortbedingungen der Firma GEO-LOG Ingenieurgesellschaft mbH von Januar 2020 vor. Es handelt sich um einen künstlich angelegten Beckenbereich, der von einer aufgeschütteten Verwallung umgeben ist. Der Abstand zwischen der Sohle des Beckens und der Oberkante der seitlichen Verwallung beträgt ca. 2 m. Der Beckenbereich einschließlich der seitlichen Bereiche ist mit einer ca. 5-7 cm hohen Asphaltdeckschicht versehen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Baugrund:

Im Beckenbereich liegen unter dem Asphalt Auffüllungen aus Kiesen und Sanden. Teilweise sind den aufgefüllten Sanden in unterschiedlichen Tiefen und Dicken auch Lehme und Tone zwischengelagert. Die Gesamtdicke der Auffüllungen variiert von 0,8 bis 3,0 m. Darunter stehen natürliche Verwitterungstone des unterlagernden Tonmergelsteins an. Die Verwallung ist inhomogen aufgebaut. Hier stehen Sande mit variierenden Lehmanteilen und Lehme an. Der Wall liegt auf dem zur Tiefe hin anstehenden natürlichen Verwitterungston.

Grundwasser:

Wasser wurde ausschließlich in den sandigen anthropogenen Auffüllungen des oberen Meters angetroffen. Es handelt sich offensichtlich um von oben sickern des Tag-/ Niederschlagswasser, welches sich in den durchlässigen Kiesen und Sanden auf unterlagernden schwach bis sehr schwach durchlässigen Lehmen und Tonen staut. Die Stauwasserstände unter der asphaltierten Flächen liegen in etwa auf dem Höhengniveau des Wasserspiegels vom westlich angrenzenden „Erdbecken“ (56 m ü. NN). Es handelt sich offenbar nicht um einen natürlichen Grundwasserleiter. In den natürlichen Tonen wurde keine Grundwasser wie z.B. Stau- / Schichtenwasser angetroffen.

Wasserdurchlässigkeit:

Die Durchlässigkeit der natürlich anstehenden Verwitterungstone ($k < 10 - 8 \text{ m/s}$) ist schwach bis sehr schwach nach DIN 18130.

Hydrogeologische Standortbedingung:

Nach Vorlage eines Nachweises, dass es sich bei den angetroffenen Wässern tatsächlich nicht um natürliches Grundwasser handelt, werden die hydrogeologischen Standortbedingungen nach LAGA, Kapitel 4.3.3 als „günstig“ bewertet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die hydrogeologischen Standortbedingungen für die geplante Verfüllung gegeben sind. Angenommen wurde, dass es sich bei dem angetroffenen Wasser um von oben sickern des Tag-/ Niederschlagswasser und nicht um einen natürlichen Grundwasserleiter handelt. Dies galt es, mit einem weiteren Gutachten zu überprüfen.

Eine weitere Untersuchung vom 31.01.2024, ebenfalls vom Sachverständigenbüro Dr. Pelzer und Partner durchgeführt, hat ergeben, dass aufkommendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Da aufgrund dessen von einem Eingriff in ein bestehendes Gewässer auszugehen ist, ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erwirken (s. Kap. 2.3).

Erste Abstimmungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover haben frühzeitig stattgefunden. Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen einen Einbau von Bodenmaterial bis zur Einbauklasse BM-0* bis BM-F3 gemäß Ersatzbaustoffverordnung (seit 01.08.2023 in Kraft).

2.2.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich zeigen die Luftbildaufnahmen, dass es sich um Rüstungsalastlastenflächen handelt und damit der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Der Geltungsbereich „[...] kam nach Kriegsende in den Verdacht der Munitionsablagung bzw. eines Sprengstofflagers“ (LGLN, Anlage zur Auskunft als Träger öffentlicher Belange). Dieser Verdacht konnte weder bestätigt noch entkräftet werden. Daher ist auf diesen Flächen „[...] grundsätzlich mit Kampfmitteln z. B. in Form von Munitions- und Sprengstoffresten zu rechnen (LGLN, Anlage zur Auskunft als Träger öffentlicher Belange vom 04.09.2023).

Zur Gewährleistung der Baugrundsicherheit wird daher empfohlen, betreffende Bereiche baubegleitend durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma untersuchen zu lassen.

Grundsätzlich sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Ordnung der Stadt Lehrte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen, sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden.

2.3 **Wasserrechtliche Plangenehmigung**

Mittels der durchgeführten Bodenuntersuchungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundwasser im Bereich der geplanten Verfüllung austritt. Demnach handelt es sich um einen Gewässerausbau nach § 67 Abs. 2 WHG, da eine „[...] Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. [...]“ vorgenommen wird. Entsprechend ist eine Plangenehmigung gemäß § 68 Abs. 2 WHG erforderlich.

Es ist vorgesehen, die Plangenehmigung parallel zum Bauleitplanverfahren bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

2.4 **Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

Die Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt, zwei Flurstücke sind im Eigentum der gemeinnützigen Stiftung Kulturlandpflege Hannover, deren Ziel die Förderung von Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen ist.

2.5 **Baulich genutzte Flächen, Freiflächen**

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 00/48 „Industriestraße“ in Lehrte. Dieser ist am 15.03.1990 in Kraft getreten.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 00/48 „Industriestraße“ umfasst die Fläche für ein Klärschlammzwischenlager sowie eine benachbarte Polderfläche, die im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Klärschlammzwischenlager“ festgesetzt worden sind. Innerhalb dieser Berei-

che sind darüber hinaus öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt worden. Diese sind jedoch nie erstellt worden.

3 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Planungskonzept

Das ehemalige Klärschlammbecken weist eine Grundfläche von ca. 4.700 m² bei einer Böschungshöhe von ca. 2 m auf und ist mit einer Asphaltdeckschicht versehen. Die neue Grünfläche soll mittels Verfüllung des bestehenden Beckens erfolgen. Hierzu sollen Aushubböden aus städtischen Baumaßnahmen bis zur Einbauklasse Z2 nach LAGA eingebaut werden. Untersuchungen nach Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), welche am 01.08.2023 in Kraft getreten ist, gibt es nicht. Bei einer Analogisierung beider abfallrechtlichen Zuordnungen würde eine Belastung Z1, Z2 „mäßig belastet bis belastet“ nach LAGA Böden der Materialklasse BM-0* bis BM-F3 gemäß ErsatzbaustoffV entsprechen. Aufgrund verschiedener Bewertungskriterien, kann diese Analogisierung jedoch nicht pauschal für alle Böden angenommen werden.

Die Verfüllung ist mit einer wasserundurchlässigen Oberflächenabdeckung (z.B. Ton- oder Mergelschicht) zu versehen. Wenn eine Oberflächenabdeckung mit einer Mergelschicht erfolgen kann, kann dies der Wiederherstellung des ehemaligen Mergelstandorts dienen. Um die Entstehung von Stauwasser zu verhindern bzw. eine ausreichende Entwässerung der Gesamtfläche zu erzielen, sind entsprechende technische Maßnahmen zu entwickeln.

Zur weiteren Ausgestaltung der Verfüllung und des Einbaus wurde vom Büro Dr. Pelzer und Partner, Partnerschaft mbH Dr. Türk, Dr. Meier, Schmunk, Rose, Thalheim, ein Bodenmanagementkonzept mit dem Charakter einer Machbarkeitsstudie erarbeitet (s. Anlage 5), die Aussagen zu folgenden Themen trifft:

1. Einbaukonzept
 - Abschätzung der Einlagerungsmenge
 - Herrichtung des Untergrunds
 - Bodeneinbau
 - Entwässerung und Abdichtung
 - Bauzeitenplan, Sicherung der Bodenauffüllung während der Bauphase
2. Abschätzung der Bauzeit
3. Kostenschätzung
 - Vergleichende Kostenschätzungen für das Bauwerk
 - Gegenüberstellung von Kosten für die Entsorgung

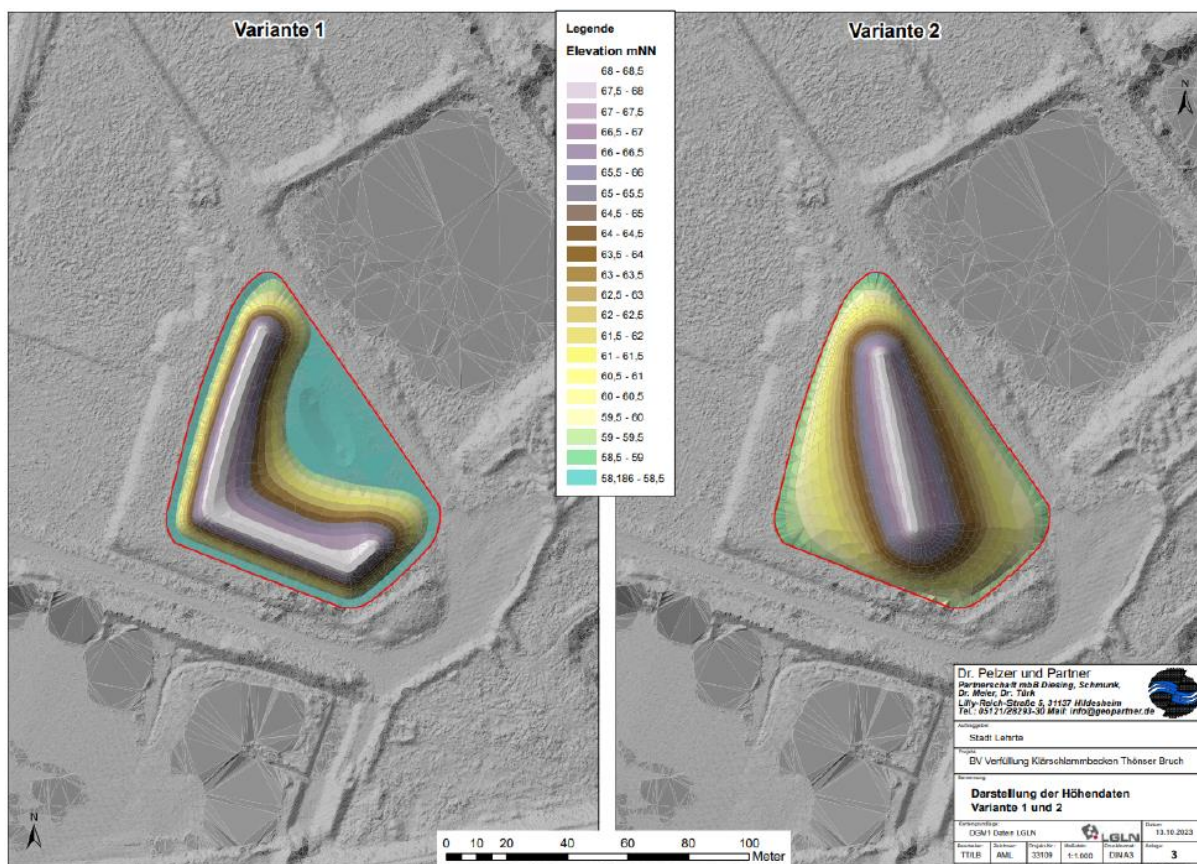
Ziel der Machbarkeitsstudie war die Darstellung und Bilanzierung einer Verwertungsfläche für Bodenaushub städtischer Bauvorhaben auf Grundlage Abfallrechtlicher und hydrogeologischer Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund wurden zwei Varianten eines technischen Bauwerks geprüft und einer Bewertung unterzogen.

Variante 1 betrachtet ein flaches Bauwerk mit einer Höhe von 5 m und einem möglichen Aufnahmevermögen von 24.000 m³ Bodenmaterial. Bei Varianten 2 handelt es sich um ein 9 m hohes Bauwerk mit einem Bodenvolumen von 37.000 m³. Auch eine theoretische Maximalvariante mit einer Höhe von bis zu 19 m und einem Aufnahme-

volumen von rund 54.000 m³ wurde berechnet. Diese ist jedoch als nicht land-
schaftsgerecht und damit als ungeeignet anzusehen.

Während Variante 1 mit einem verhältnismäßig geringen Volumen nur als einge-
schränkt geeignet erscheint, sieht die Machbarkeitsstudie Varianten 2 mit einem Ge-
samtvolumen von 37.000 m³ und 9 m Maximalhöhe als ein an die Verwertungsvolu-
mina angepasstes Bauwerk an.

Mit Beschluss vom 24.04.2024 hat der Rat der Stadt Lehrte die Verwaltung beauf-
tragt, die Variante 2 weiterzuverfolgen und als Grundlage der Bauleitplanung zu be-
trachten. Bei Realisierung des Bauwerks soll demnach Variante 2 umgesetzt werden.



Aufbau Variante 1: Verwaltung

Aufbau Variante 2: Anhäufung

Im Zuge mehrerer Bauprojekte wie dem Schulzentrum Süd ab Juli 2024, dem Familienzentrum ab Mitte 2025, der Förderschule voraussichtlich ab 2026 und dem Schulzentrum Mitte voraussichtlich ab Mitte 2025 der Stadt Lehrte fällt Bodenaushub bis zur Einbauklasse Z2 gem. LAGA bzw. BM-0* bis BM-F3 gemäß Ersatzbaustoffverordnung an. Dieser ist kostenpflichtig zu entsorgen, sofern keine Möglichkeit zur Weiterverwendung auf dem Bau Feld besteht. Nach einer ersten überschlägigen Kalkulation kann durch den Einbau der Böden sowie der Minimierung von Transportwegen innerhalb der Stadt ein erheblicher Betrag eingespart werden. Gleichzeitig dient die Vermeidung von Verkehren dem allgemeinen Klimaschutz.

3.2 Grünflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Klärschlammzwischenlager“ werden in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ geändert (P2), um in diesem Bereich den ökologisch sensiblen Übergangsbereich zwischen industrieller Nutzung und einem Bereich, der den Qualitäten eines Naturschutzgebietes nahekommt, zu schützen. Die Bepflanzung in der Grünfläche P2 hat mit Gruppen standortgerechter Laubgehölze zu erfolgen. Die Böschungen sind mit einer extensiven Saatgutmischung zu begrünen. Als Schutz gegen Erosion ist der Bewuchs dauerhaft zu erhalten.

Die beiden im Norden des Geltungsbereiches befindlichen ehemaligen, rekultivierten Klärschlammfelder, welche temporär Wasser führen, und als „Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen sind, werden als stehende Wasserflächen festgesetzt. Die umgebenden Flächen werden gleichermaßen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt (P1).

Grundsätzlich kommt es bei der Festsetzung privater Grünflächen nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Nutzungsmöglichkeit an. Private Grünflächen stehen demnach lediglich einem begrenzten Personenkreis zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung.

Die öffentlichen Verkehrsflächen, außer der Erschließungsstichstraße, werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesen, da eine verkehrliche Erschließung innerhalb der sensiblen Bereiche weder erforderlich noch gewünscht ist.

3.3 Wasserflächen

Die östlichen Bereiche der festgesetzten Versorgungsfläche, in denen eine Wasserfläche entstanden ist, werden mit der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend als Wasserflächen festgesetzt.

Auch die zwei Wasserflächen, welche im nördlichen Geltungsbereich bestehen, werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

3.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes bleiben erhalten. Hierüber ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen.

3.5 Richtfunktrasse

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost, die in diesem Bereich zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Funkverkehrs eine Bauhöhenbeschränkung auf 29 m über Grund bzw. 87,8 m üNN erforderlich macht.

4 Städtebauliche Werte

Auf der Grundlage des Vorentwurfs ist eine Flächenbilanz ermittelt worden.

Grünflächen	ca.	1,82 ha	53,4 %
<i>Öffentliche Grünfläche</i>	ca.	0,82 ha	24,0 %
<i>Private Grünfläche</i>	ca.	1 ha	29,4 %
Wasserfläche	ca.	1,49 ha	43,9 %
Verkehrsflächen	ca.	0,09 ha	2,7 %
Gesamt	ca.	3,4 ha	100,0 %

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Industriestraße und eine davon abgehende nicht gewidmete Stichstraße erschlossen. Die Industriestraße führt zur Kreisstraße 134 und ist darüber sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Zu- und Abfahrt des Geländes erfolgt über die Stichstraße, welche in einem Wendeplatz endet. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist über die Bushaltestellen Lehrte/Industriestraße (Linie 964) und Lehrte/Gaußstraße (Linien 949/962) gegeben. Die Entfernung zu den Haltestellen beträgt etwa 950 m.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung (nach dem Abschluss der Maßnahme) keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre auslöst.

5.2 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet ist aufgrund des Planungskonzeptes nicht erforderlich.

5.2.1 Strom, Gas, Wasser

Das Plangebiet wird nicht an das Strom-, Gas- oder Wassernetz angeschlossen.

5.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschutzes gemäß den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist für eine bauliche Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung festgelegt worden. Im Plangebiet werden nur Grünflächen festgesetzt, eine Festsetzung nach § 17 Baunutzungsverordnung erfolgt nicht. Eine Vorhaltung von Löschwasser ist somit nicht erforderlich.

5.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Lehrte. Ein Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

5.2.4 Oberflächenwasserentsorgung

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird gemäß NIBIS-Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) als stark variabel eingestuft.

Das ehemalige Klärschlammbecken weist eine Grundfläche von ca. 4.700 m² bei einer Böschungshöhe von ca. 2 m auf und ist mit einer Asphaltdeckschicht versehen. Die neue Grünfläche soll mittels Verfüllung des bestehenden Beckens erfolgen. Hierzu sollen Aushubböden aus städtischen Baumaßnahmen bis zur Einbauklasse BM-0* bis BM-F3 gemäß Ersatzbaustoffverordnung eingebaut werden. Die Verfüllung ist mit einer wasserundurchlässigen Oberflächenabdeckung (z.B. Ton- oder Mergelschicht) zu versehen. Wenn eine Oberflächenabdeckung mit einer Mergelschicht erfolgen kann, kann dies der Wiederherstellung des ehemaligen Mergelstandorts dienen. Um die Entstehung von Stauwasser zu verhindern bzw. eine ausreichende Entwässerung der Gesamtfläche zu erzielen, sind entsprechende technische Maßnahmen zu entwickeln.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den anderen Bereichen ist gewährleistet und es erfolgt eine direkte Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers auf den entsprechenden Flächen oder über die Polderflächen.

Im Rahmen der Ausarbeitungen der Machbarkeitsstudie des Büros Dr. Pelzer und Partner sind unter anderem Aussagen zur Entwässerung getroffen worden. Das anfallende Dränwasser wird über einen anzulegenden umlaufenden Graben, der um die Anhäufung verläuft, in den angrenzenden Teich abgegeben bzw. bereits vorher im Graben versickert. Rund die Hälfte des anfallenden Wassers durchsickert nach den vorliegenden Berechnungen das Bauwerk.

5.2.5 Abfallbeseitigung

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

5.2.6 Telekommunikation

Der Träger der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG.

6 Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als Teil B der Begründung vor.

Das Plangebiet fällt in die naturräumliche Region der „Börden“, wobei das „Weser-Aller-Flachland“ unmittelbar nördlich daran angrenzt. Es fällt somit aber noch in die Rote Liste Region „Hügel- und Bergland“.

Im Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS®) wird das Plangebiet der Bodengroßlandschaft (BGL) „Bördenvorland“ und der Bodenregion „Bergvorland“ zugeordnet. Als Bodentyp ist „Mittlere Gley-Braunerde“ in der Bodenkarte für Niedersachsen (BK50) verzeichnet.

Grundlegend ist festzuhalten, dass die Stadt Lehrte im Jahre 1987 die Genehmigung nach § 154 des Nds. Wassergesetzes für den Betrieb eines Klärschlammzwischenlagers mit zwei Polderflächen erhalten hat. Im Rahmen dieses Verfahrens ist auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, der Aussagen über die nordwestlich und nördlich der Polderflächen gelegenen Flächen trifft. Diese wurden nachrichtlich in den bestehenden Bebauungsplan 00/48 „Industriestraße“ übernommen und füllen den unmittelbar an das Industriestammgleis anschließenden Raum aus. Zugleich werden diese Flächen in der Begründung zum Bebauungsplan als nicht zu versiegelnde Flächen – die gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind – beschrieben, um der weitgehenden Versiegelung für die industrielle Nutzung vorgesehener Flächen entgegenzuwirken.

Mit Inbetriebnahme einer neuen, leistungsstärkeren Zentralkläranlage für Lehrte war die Nutzung der Klärschlammzwischenlager nicht mehr nötig. Sie liegen somit seither brach.

Während sich im östlichen Becken ein perennierendes, also ein ganzjährig Wasser führendes Gewässer etabliert hat, ist im westlichen Becken nur in den niederschlagsreicheren Monaten von Herbst bis Frühling ein flacher Tümpel anzutreffen. In den Sommermonaten fällt das Becken trocken.

Im Staubereich des Beckens hat sich eine ca. 5 cm dicke, humusartige Schicht aus abgestorbenen Algen, Moosen und Gräsern etabliert. In der Mitte sowie in manchen Randbereichen stehen Röhrichtbestände. Entlang des Walls säumen Bäume das Gewässer, wobei Weiden hier vorherrschend sind. Durch die Flachwassercharakteristik konnten in der Vergangenheit im Bereich des betonierten Beckens wiederholt verschiedene Limikolen wie Flussregenpfeifer, Sandregenpfeifer, Brachvögel und andere Arten beobachtet werden.



Blick vom östlichen Rand in das westliche Becken des ehemaligen Klärschlammzwischenlagers.

Rechtlich betrachtet, stellen die Becken des Klärschlammzwischenlagers nach wie vor ein technisches Bauwerk dar, ungeachtet des ökologischen Zustandes der sich über die vergangenen Jahre etabliert hat.

Um den Fortbestand des östlichen Beckens, sowie die Verfüllung und Eingrünung des westlichen Beckens auch langfristig planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Ausgestaltung des zu verfüllenden Beckens soll das bestehende Artenspektrum schützen, aber auch potentielle neue Habitate für alternative Arten schaffen. So sollen nach Möglichkeit nicht nur Ersatzhabitate für Limikolen, sondern auch alternative Möglichkeiten zur Förderung der Biodiversität realisiert werden.

7 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt, zwei Flurstücke sind im Eigentum der gemeinnützigen Stiftung Kulturlandpflege Hannover, deren Ziel die Förderung von Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen ist.

Die Umgestaltung der Flächen einschließlich der dafür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt. Entsprechende Kosten hierfür sind im städtischen Haushalt vorzusehen. Für das technische Bauwerk ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Daneben entstehen der Stadt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes für die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen Kosten.

8 Abwägungsergebnisse

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

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

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

Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

9 Verfahrensvermerke

Der Rat hat in seiner Sitzung am 08.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/48 „Industriestraße“ in Lehrte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am _____ 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 00/48 „Industriestraße“ in Lehrte nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Lehrte, den

Bürgermeister

10 Inkrafttreten

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

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den

Bürgermeister