

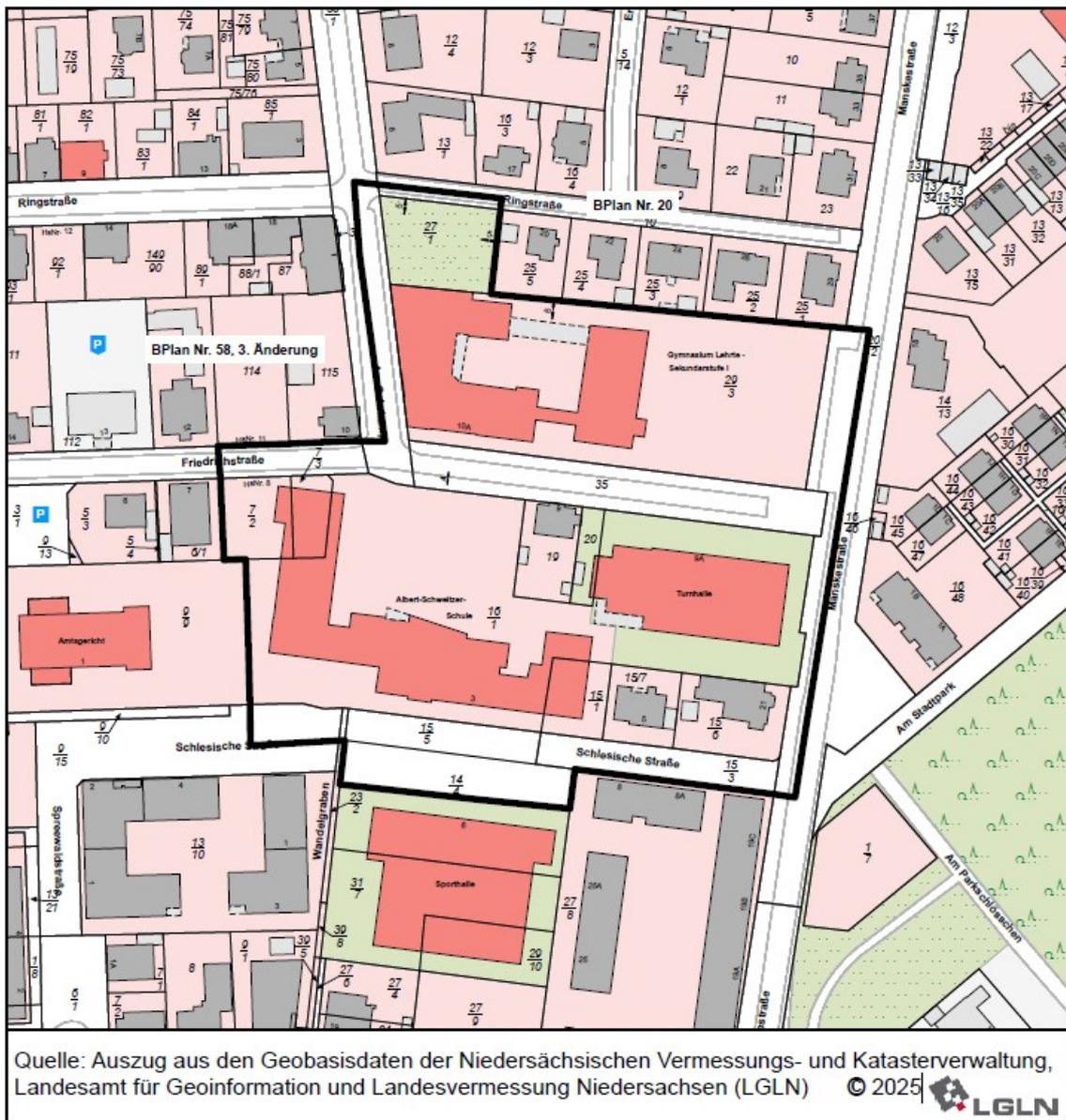
ENTWURF

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 00/12 „Schulzentrum Lehrte-Mitte“  
in Lehrte**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Übersichtsplan**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis	5
1.3	Verfahren	6
1.4	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
1.5	Standortalternativen / Begründung der Standortwahl	8
1.6	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
1.7	Flächennutzungsplan	11
1.8	Rechtskräftige Bebauungspläne	13
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>14</b>
2.1	Lage im Gemeindegebiet	14
2.2	Bodenbeschaffenheit/Altlasten	15
2.2.1	Bodenbeschaffenheit	15
2.2.2	Altlasten / Luftbildauswertungen	16
2.3	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	17
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	17
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>17</b>
3.1	Planungskonzept	17
3.2	Flächen für den Gemeinbedarf	19
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
3.4	Verkehrsflächen	21
3.5	Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
3.5.1	Erhalt von Bäumen	21
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>22</b>
5.1	Verkehrsabwicklung	22
5.1.1	Hol- und Bringzonen für PKW – „Elterntaxis“	24
5.2	Ver- und Entsorgung	26
5.2.1	Strom, Gas, Wasser	26
5.2.2	Löschwasserversorgung	26
5.2.3	Schmutzwasserentsorgung	26
5.2.4	Oberflächenwasserentsorgung	26
5.2.5	Abfallbeseitigung	28
5.2.6	Telekommunikation	28
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange</b>	<b>28</b>
6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	28
6.2	Schutzgut Boden	28
6.3	Schutzgut Wasser	29
6.4	Schutzgut Klima und Luft	29
6.5	Schutzgut Landschaft	29
6.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
<b>7</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Abwägungsergebnisse</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>30</b>

<b>10</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>31</b>

### **Anlagen: Fachgutachten**

- 1) Verkehrsgutachten: Verkehrskonzept zum B-Plan 00/116 „Schulzentrum Lehrte-Mitte“, SHP Ingenieure Hannover vom 13.03.2025
- 2) Bodengutachten: Geotechnischer Bericht (Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und allgemeine Gründungsempfehlung, Beurteilung des Erdfallrisikos sowie Schadstoffanalytik und abfallrechtliche Bewertung), DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER Hannover, vom 07.03.2025

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass

In der Kernstadt von Lehrte befindet sich das derzeitige Schulzentrum Lehrte-Mitte mit den Schulstandorten der Albert-Schweitzer-Schule, des Gymnasiums Lehrte sowie der dazugehörigen Turnhalle. Aufgrund der erhöhten Raumbedarfe wurde für den benannten Standort in der Schulentwicklungsplanung der Stadt Lehrte eine Standorterweiterung vorgesehen.

Im Zuge der Standortprüfungen wurden, in Form einer Synopse, mehrere Standortalternativen geprüft, ob die notwendigen Bedarfe abgebildet werden können. Darunter haben im Vorfeld Überlegungen zu einer möglichen Realisierung auf zwei freien städtischen Grundstücken, dem derzeitigen Schützenplatz sowie der C-Fläche in Lehrte, stattgefunden. Diese Standorte konnten sich aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Faktoren nicht durchsetzen.

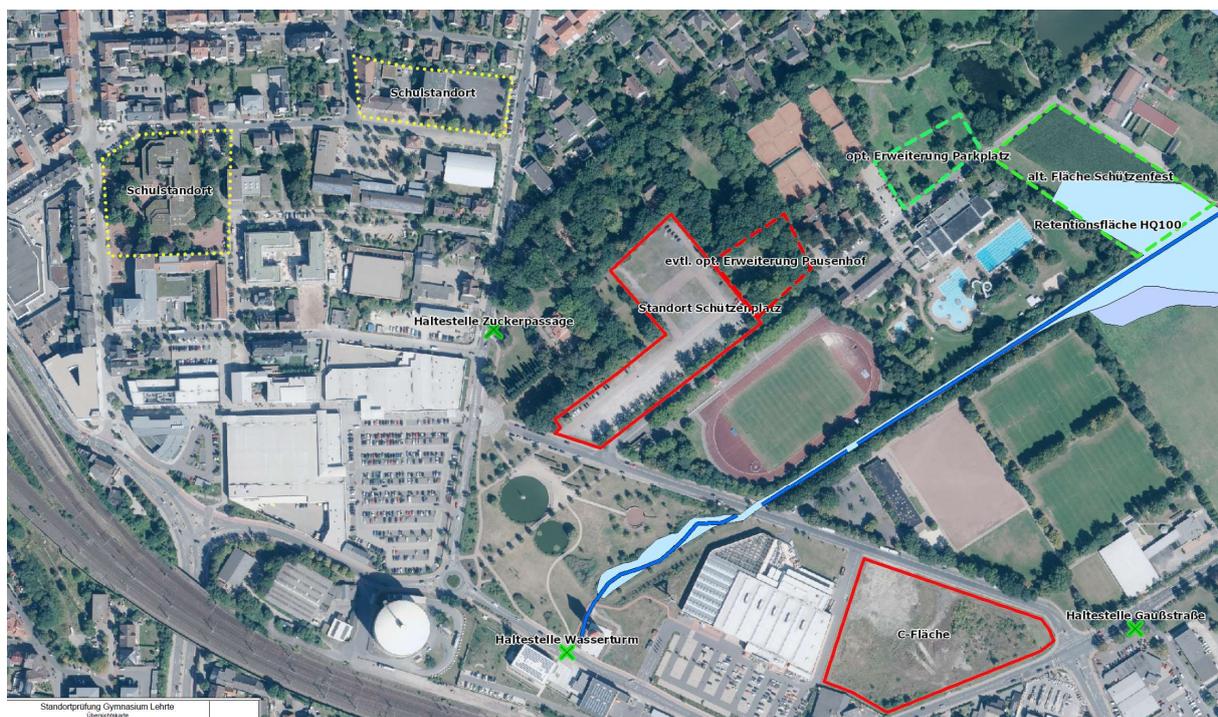


Abb. 1: Übersichtskarte Luftbild Standortprüfung (ohne Maßstab)

In dem Zuge wurde das Architekturbüro MOSAIK aus Hannover im Jahr 2019 mit einer Machbarkeitsstudie<sup>1</sup> beauftragt. Die Machbarkeitsstudie beinhaltet neben einer Prüfung der Schulstandorte auch Testentwürfe wie und ob das erforderliche Raumprogramm, Anbau oder Abriss und Neubau, dargestellt werden kann.

Die Bewertung der Sanierung und Erweiterung der SEK I auf dem Bestandsgrundstück erweist sich den anderen Standorten gegenüber als deutlich überlegen und wird damit präferiert.

<sup>1</sup> Schulentwicklungsplanung Gymnasium Lehrte - Mitte, Entwurststudien MOSAIK Architekten bda, Hannover, 2020

Im Anschluss der vorangegangenen Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro MOSAIK Architekten BDA hat der Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 06.05.2020 die weiteren Planungen zur Schulentwicklungsplanung „Schulzentrum Lehrte-Mitte“ am derzeitigen Standort der Albert-Schweitzer-Schule und des Gymnasiums Lehrte Sek. I mit Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus in der Friedrichstraße 10a beschlossen. Der Handlungsdruck für die Stadt Lehrte ist infolge der vorliegenden Sanierungsbedarfe und des zusätzlichen Raumbedarfs sehr hoch.

Das Plangebiet umfasst im Süden die bereits bestehende Albert-Schweitzer-Schule mit großzügigem Schulhof und einer Turnhalle. Nördlich des Plangebiets befindet sich das Gymnasium Lehrte Sek. I sowie ein Erweiterungsbau mit Verbindung zum denkmalgeschützten Altbau.

In seiner Sitzung am 28.08.2024 hat der Rat der Stadt Lehrte den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 00/116 „Schulzentrum Lehrte-Mitte“ in der Gemarkung Lehrte gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I, Nr. 394), und

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176),

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fach- und verwaltungsrechtlichen Gesetze und Regelwerke.

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung, Erfordernis

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ auszuweisen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Sanierung des derzeitigen Gymnasiums Lehrte Sek. I und der bestehenden Albert-Schweitzer-Schule auf dem Bestandsgrundstück zu schaffen. Hierbei sollen auch die vorhandenen Stellplätze der Schule neu strukturiert und auf den Schützenplatz verlagert werden.

Durch die Neuaufstellung sollen die vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Erschließungsflächen städtebaulich neu geordnet, sodass die neuen Bedarfe am derzeitigen Standort abgebildet werden können, und der Schulstandort planungsrechtlich gesichert werden. Derzeit handelt es sich bei dem Schulstandort um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die aus der Planung resultierenden Änderungen der Verkehrsführung und die darauffolgenden Auswirkungen auf den Verkehr sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durch eine Verkehrstechnische Untersuchung geprüft worden und liegen der Bebauungsplanung zugrunde.

Unter Berücksichtigung des im vorherigen Abschnitt benannten, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 00/116 „Schulzentrum Lehrte – Mitte“ somit die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Neubau eines neuen Schulzentrums Lehrte - Mitte am vorhandenen Standort geschaffen.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets, welches konkret das Flurstück 27/1 Flur 15 betrifft, gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 00/20 „Herrmann-Löns-Straße“, dessen Festsetzungen den vorstehend umrissenen Planungsabsichten nicht entgegenstehen. Er stellt ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ dar. Dieser Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes wird mit dem Bebauungsplan Nr. 00/116 überplant, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Baudenkmal zu gewährleisten.

### **1.3 Verfahren**

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die zentrale Lage des vorhandenen Schulzentrums mit einer Grundschule, sowie des Gymnasiums soll beibehalten werden und den räumlichen Mehrbedarf der Schulen am selben Standort abgebildet werden.

Der Standort befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges der Kernstadt von Lehrte und ist überwiegend von (Wohn-)Bebauung umgeben. Im Osten grenzt neben der Wohnbebauung auch der innerörtliche Stadtpark an. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung und ohne förmlichen Umweltbericht.

Dieses Verfahren darf u.a. unter der Voraussetzung durchgeführt werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall sollen Gemeinbedarfsflächen für die Schule mit einer Größe von ca. 22.817 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt werden. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Plangebiet von ca. 13.700 m<sup>2</sup> und diese liegt damit deutlich unter der oben beschriebenen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, oder Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen. Dies ist hier nicht der Fall. Es handelt sich um einen bereits vollständig versiegelten Kernstadtbereich innerhalb der Stadt Lehrte.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ist damit zulässig.

## 1.4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,7 ha, grenzt sich insbesondere durch die östlich gelegene „Manskestraße“, die im Westen liegende Straße „Am Gehrkamp“ sowie die südwestlich gelegene „Friedrichstraße“ ab. Im nördlichen Teil wird der Geltungsbereich durch die angrenzende Wohnbebauung und zum Teil durch die „Ringstraße“ begrenzt. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Schlesische Straße, die durch die neuen Schulhofflächen der Albert-Schweitzer-Grundschule mittig unterbrochen wird. Daher wird die Straßenverkehrsfläche vom östlichen Teilbereich der Schlesischen Straße um eine Wendemöglichkeit nach Norden erweitert.

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet umfasst im einzelnen folgende Flurstücke in der Gemarkung Lehrte:

- die Flurstücke 27/1, 29/3 und 35 der Flur 15,
- die Flurstücke 7/2, 7/3, 15/1, 15/5, 15/6, 15/7, 16/1, 19, 20 und einen Teilbereich der Flurstücke 14/4 der Flur 17
- sowie Teilbereiche der Straßenflurstücke 20/2 der Flur 14, 30/1 der Flur 15, 147/1 der Flur 16, 15/3, 23/2 und 9/15 der Flur 17

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Mittelachse der Straße „Ringstraße“ sowie die angrenzenden südlichen Flurstücksgrenzen der Wohnhausgrundstücke

im Osten: durch die Mittelachse der Straße „Manskestraße“

im Süden: durch die Mittelachse des westlichen Teilbereichs der Straße „Schlesischen Straße“ sowie den östlichen Teil der „Schlesischen Straße“ in Gänze

im Westen: die Mittelachse der Straße „Am Gehrkamp“ und der Straße „Friedrichstraße“, sowie angrenzender Flurstücksgrenzen des Wohnhausgrundstücks und des Amtsgerichts



Abb.2: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 1.5 Standortalternativen / Begründung der Standortwahl

Im Zuge der Aufstellung des Schulentwicklungsplans wurden im Vorfeld der abschließenden Standortwahl mehrere Alternativstandorte für eine Ansiedlung eines neuen Schulzentrums geprüft. Innerhalb der Kernstadt Lehrte wurden folgende Standortalternativen analysiert:

	<b>Standort</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung</b>
1.	C-Fläche	<p>Pro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompletter Neubau möglich</li> <li>• Ungestörter Schulbetrieb während der Bauphase möglich</li> <li>• keine Interimslösungen in Modulen erforderlich</li> </ul> <p>Contra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplanverfahren mit F-Planänderung erforderlich</li> <li>• städtebaulich bedenklich: Gymnasium neben OBI und an vielbefahrener Straße; vom Stadtzentrum recht weit entfernt</li> <li>• Nachnutzung für die bisher genutzten Schulgebäude zu klären</li> </ul>
2.	Vorhandener Schulstandort	<p>Pro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schule verbleibt im Stadtzentrum</li> <li>• Zwingend kein neues Planungsrecht erforderlich</li> <li>• Zusätzliche Erweiterung vor Ort durch das Forumgebäude möglich</li> <li>• Keine Nachnutzungserfordernis von leerstehenden Schulgebäuden</li> </ul> <p>Contra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störungen des Schulbetriebs während Bauphase unvermeidbar</li> <li>• Interimslösungen in Modulen erforderlich</li> </ul>
3.	Schützenplatz	<p>Pro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompletter Neubau möglich</li> <li>• Ungestörter Schulbetrieb während der Bauphase möglich</li> <li>• keine Interimslösungen in Modulen erforderlich</li> </ul> <p>Contra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplanverfahren mit F-Planänderung erforderlich</li> <li>• erheblicher baulicher Eingriff in Stadtpark und zusätzliche Flächenversiegelung</li> <li>• keine Erweiterungsmöglichkeit vor Ort</li> <li>• neuer Schützenplatz nötig</li> <li>• Nachnutzung für die bisher genutzten Schulgebäude zu klären</li> </ul>



Den Aussagen des LROP, wonach Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, umfasst auch Bildungseinrichtungen aller Art, für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden und die in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden sollen, wird entsprochen. (LROP Abschnitt. 2.1 Ziffer 02)

### Regionales Raumordnungsprogramm RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP) 2016 ist am 10. August 2017 in Kraft getreten. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover weist der Stadt Lehrte die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Im RROP besitzt die Stadt Lehrte die standortbezogene Festlegung eines Mittelzentrums, wobei die (Kern-)Stadt Lehrte (mit Ausnahme des Gewerbegebietes Lehrte-West) als „Zentrales Siedlungsgebiet“ festgesetzt ist. (RROP Abschnitt 2.2 Ziffer 04)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) wird als Grundsatz der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen u.a. der Vorrang der Innenentwicklung formuliert (Abschnitt 2.1.2 Ziel 01). Mit dem Bebauungsplan Nr. 00/116 „Schulzentrum Lehrte - Mitte“ kann den Bedarf an Erweiterungsflächen für den Schulstandort vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale gedeckt werden.

Die Planung dient der örtlichen infrastrukturellen öffentlichen Daseinsvorsorge, nämlich der zukunftsorientierten Entwicklung der innerörtlichen Bildungseinrichtungen, was mit den Zielen der „Zentralen Siedlungsgebiete“ vereinbar ist. Somit ist die Lage des Plangebietes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## **1.7 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ dar. Während die Flurstücke 7/2 und 7/3 der Flur 17 eine Wohnbaufläche darstellen, sind die Flurstücke 15/6 und 15/7 der Flur 17 als gemischte Bauflächen abgebildet.

Die Zweckbestimmung Schule und Turnhalle entspricht dem Planungsziel des Bebauungsplanes grundsätzlich. Mit der Darstellung der Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen in Teilen des Plangebiets besteht jedoch das Erfordernis, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche) anzupassen.

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wird vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt.

Für das Plangebiet wird dabei entsprechend der geplanten Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ dargestellt. Die

Darstellung der gemischten Baufläche sowie Wohnbaufläche entfällt. An der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Turnhalle wird hingegen festgehalten, da sie dem Planungszweck für die das Schulzentrum erfüllt.

Die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 00/116 „Schulzentrum Lehrte-Mitte“ aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

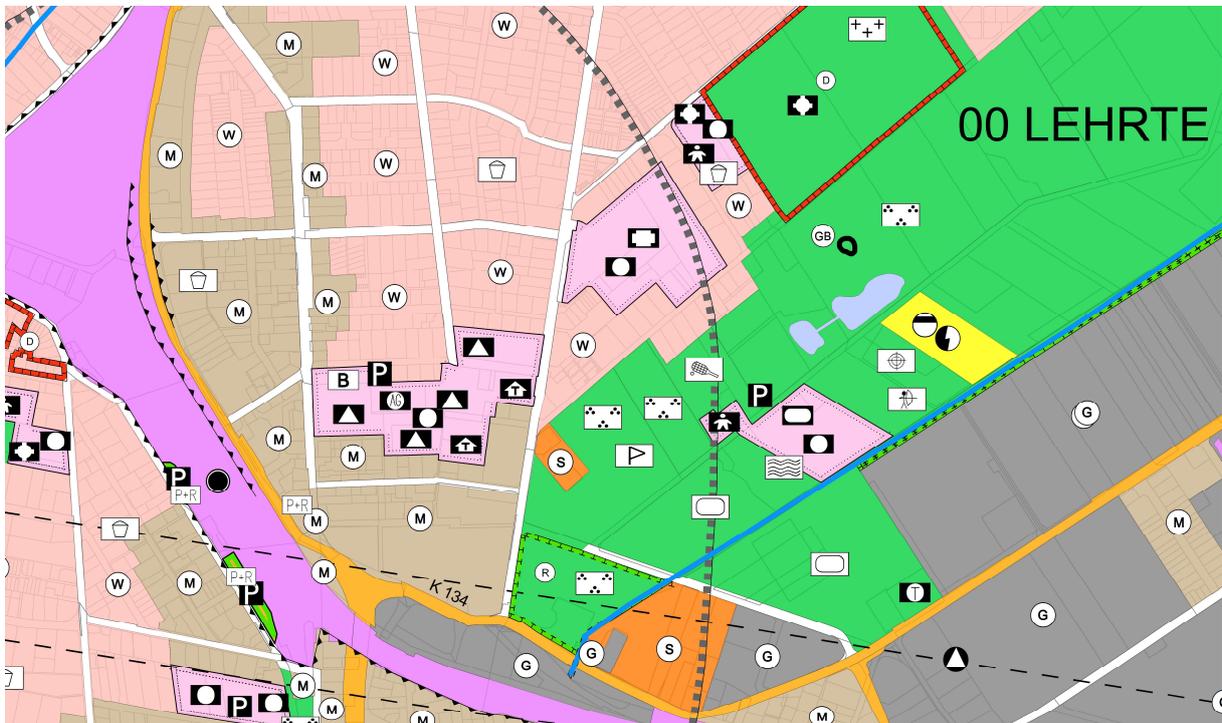


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte  
**BISHERIGE DARSTELLUNG** (ohne Maßstab)

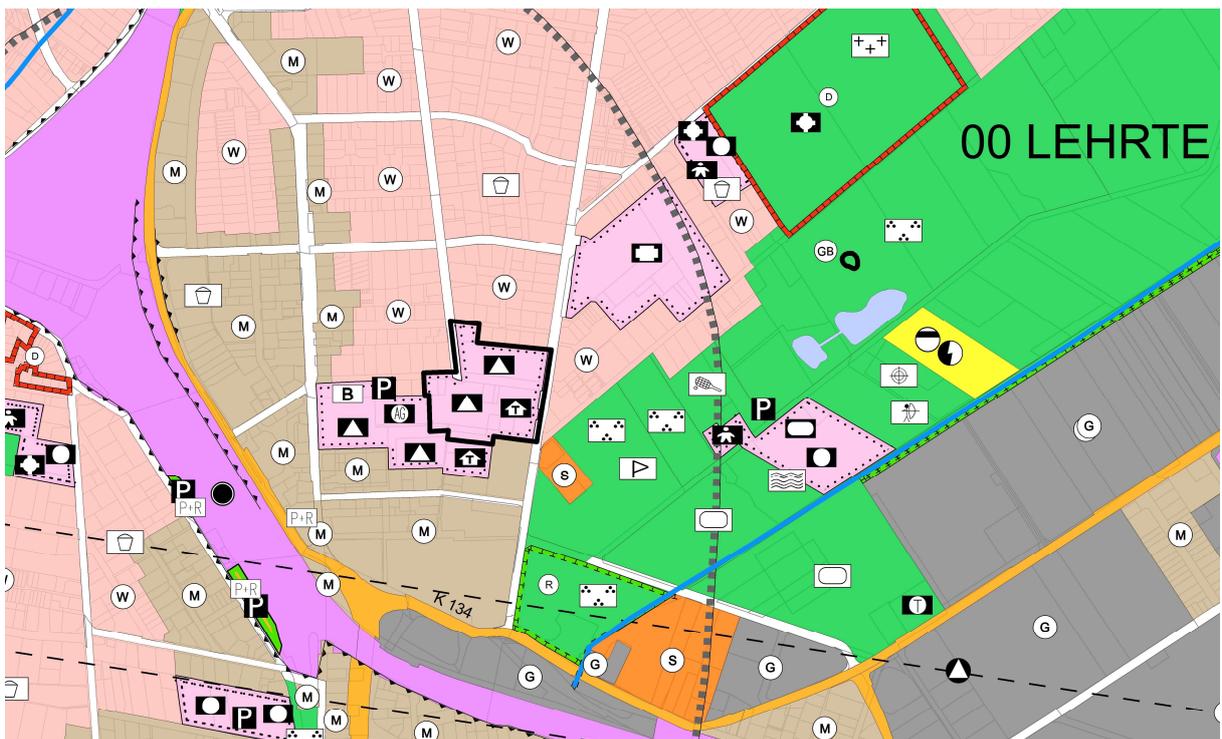


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte

**NEUE DARSTELLUNG** (ohne Maßstab)

### 1.8 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 00/20 „Herrmann-Löns-Straße“ in Lehrte (Rechtskraft: 09.08.1969) an das Plangebiet.

Er umfasst insgesamt den Bereich zwischen der „Herrmann-Löns-Straße“, „Manskestraße“, „Ringstraße“ und der Straße „Am Gehrkamp“. In der Zwischenzeit sind zwei vereinfachte Änderungen des Bebauungsplanes ergangen, die jedoch nicht den Geltungsbereich des Plangebiets betreffen.

Der betroffene Bereich südwestlich des Bebauungsplans Nr. 00/20 „Herrmann-Löns-Straße“ setzt bereits ein allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Des Weiteren setzt der rechtskräftige Bebauungsplan dort eine geschlossene Bauweise mit einer Geschossigkeit von drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 sowie eine Baulinie entlang der Straße „Am Gehrkamp“ fest.

Zur Durchsetzung der Planungsziele ist es erforderlich Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 00/20 „Herrmann-Löns-Straße“ in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 00/116 „Schulzentrum Lehrte - Mitte“ einzubeziehen. Durch den Bebauungsplan Nr. 00/116 „Schulzentrum Lehrte-Mitte“ soll der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teilbereich (Flurstück 27/1) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 00/20 „Herrmann-Löns-Straße“ vollständig überplant werden. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein kommunales Grundstück, die gegenüber der bisherigen Planung als Gemeinbedarfsfläche weiterhin dem öffentlichen Zweck „Schule“ dienen soll.

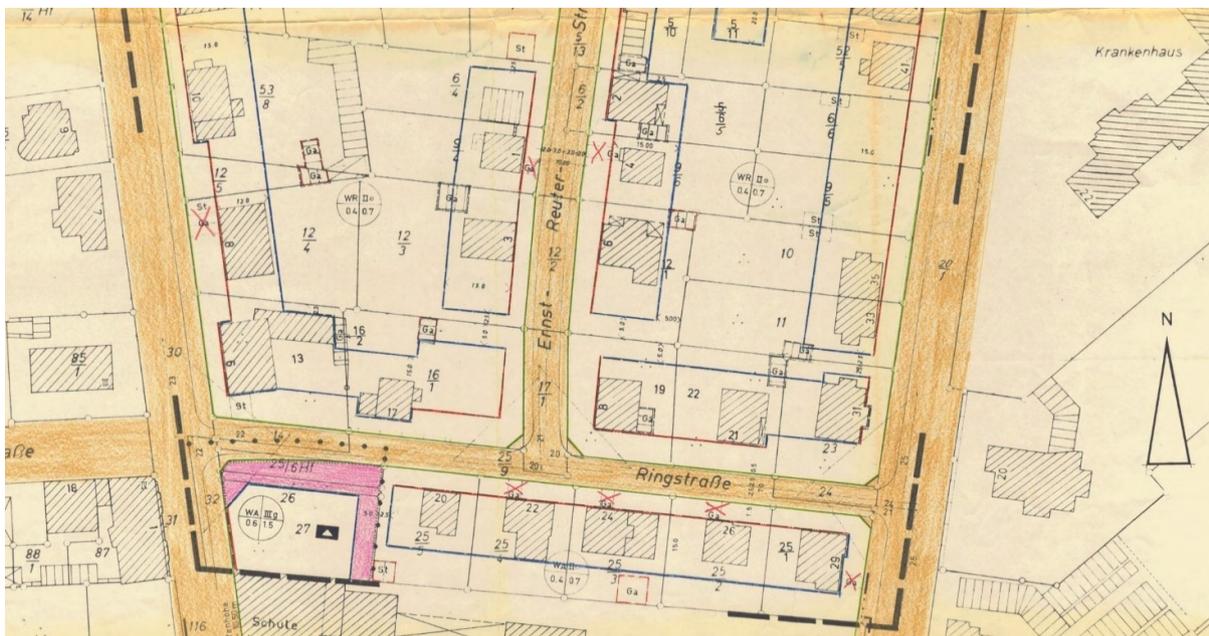


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 00/20 „Herrmann-Löns-Straße“, Rechtskraft 08.12.1994 (ohne Maßstab)

Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 00/58 „Ringstraße“, 4. Änderung (Rechtskraft: 08.12.1994) direkt an den Geltungsbereich des Schulzentrum Lehrte-Mitte an.

Jedoch ist dieser nicht Bestandteil des Geltungsbereiches und bedarf keiner Überplanung.

Im Süden des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude mit einer bestehenden Wohnnutzung. Diese werden mit dem übergeordneten Planungsziel als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ überplant. Perspektivisch ist es wichtig, diesen zentralen Schulstandort in Lehrte zu sichern, um den kommunalen Pflichtaufgaben Rechnung zu tragen.

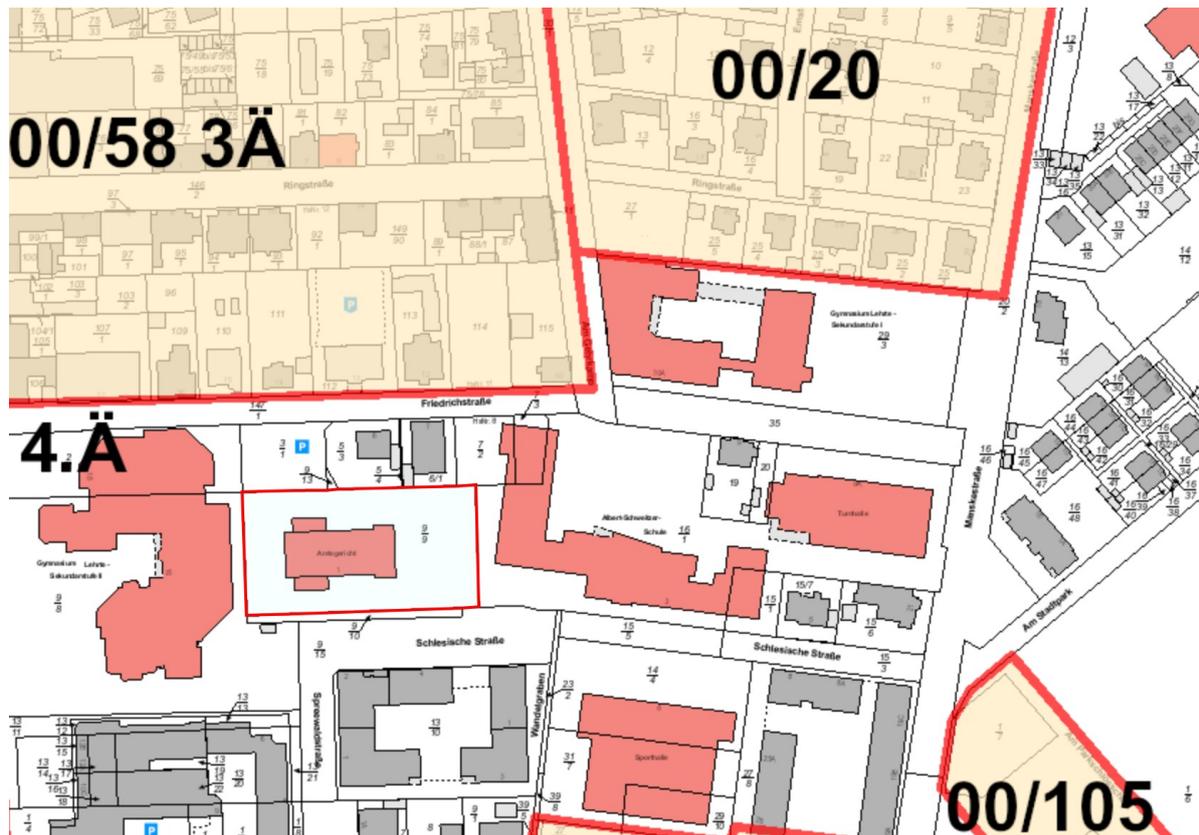


Abb. 7: Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne (ohne Maßstab)

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Stadt Lehrte befindet sich im Osten der Region Hannover. Sie verfügt über eine umfangreiche infrastrukturelle Ausstattung und ist verkehrlich durch Schiene und Straße hervorragend an das Oberzentrum Hannover angebunden. Lehrte hat eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 45.800 Einwohnenden (Stand: 30.09.2023) Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt, angrenzend an den öffentlichen Stadtpark von Lehrte.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie weitere Schulen und Kindertagesstätten sowie Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich vorhanden. Das Plangebiet ist sehr gut über die Buslinie 965 mit Haltestelle an der

Zuckerpassage sowie die Buslinien 949, 962, 963, 964 mit der Haltestelle am Gymnasium an den ÖPNV angeschlossen. Die fußläufige Entfernung zur Haltestelle Zuckerpassage beträgt ca. 300m, die Haltestelle Gymnasium befindet sich im Plangebiet. Die Entfernung zum schienengebundenen Haltepunkt Lehrte beträgt ca. 650m.

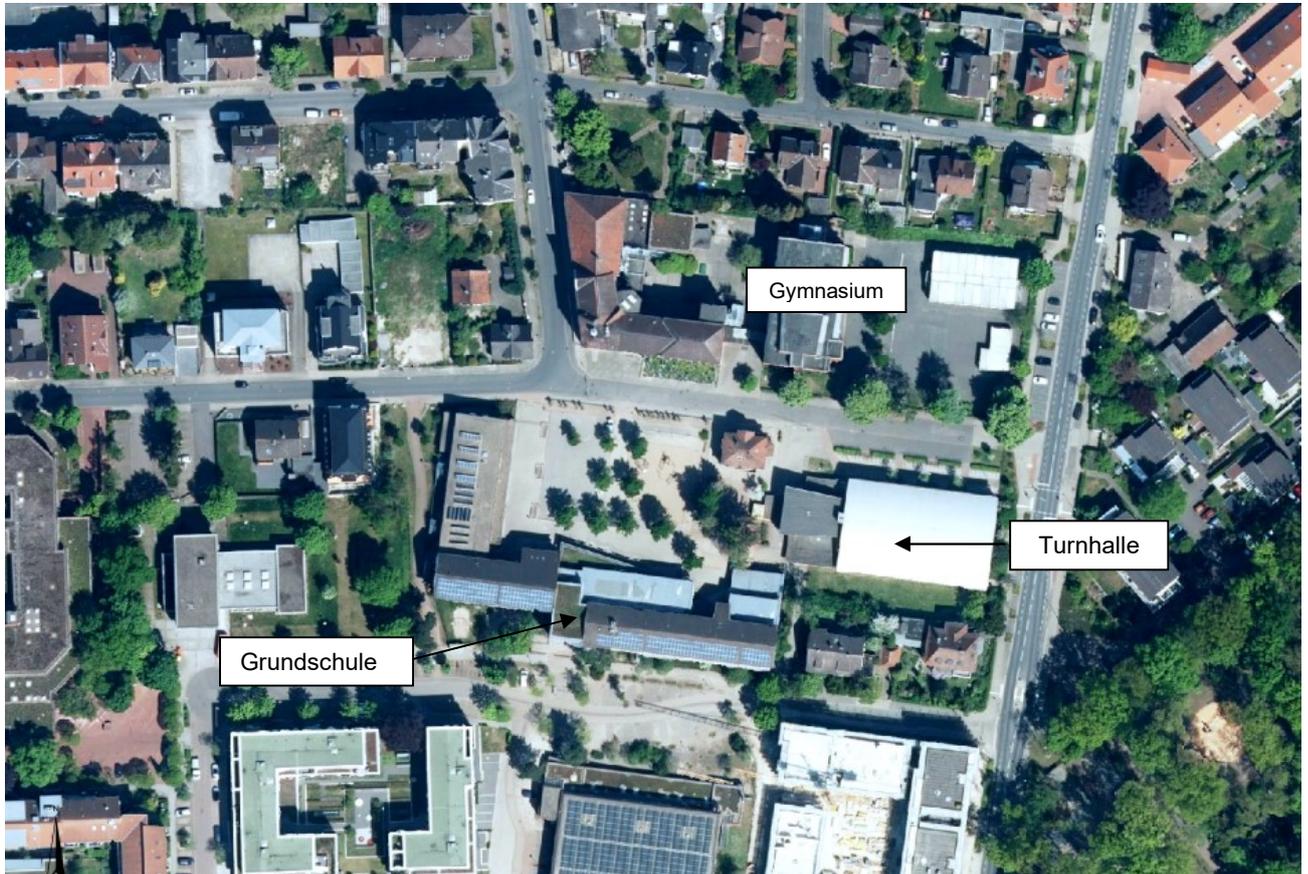


Abb.8: Luftbild (ohne Maßstab)

## 2.2 Bodenbeschaffenheit/Altlasten

Das Planungsgrundstück wird im Osten von der Manskestraße, im Norden von der Ringstraße und im Süden von der Schlesischen Straße begrenzt. Nach den topographischen Grunddaten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) ist die Geländeoberfläche vergleichsweise horizontal verlaufend auf einem Niveau zwischen rd. 61,00 m NHN und rd. 61,50 m NHN zu erwarten.

### 2.2.1 Bodenbeschaffenheit

Die Landschaft gehört großräumig betrachtet zur sogenannten *Burgdorfer Geest*, einem vorwiegend durch End- und Grundmoränen beherrschten Gebiet. Als gewachsenen Boden weist die Geologische Karte *glazivluviale Sande mit vorwiegend feiner Körnung des Drenthe-Stadiums* aus, die im südöstlichen Untersuchungsbereich von *Geschiebelehm (sandig-steiniger Mergel, tiefgründig verwittert)* der *Elster-Kaltzeit* unterlagert werden. Diese eiszeitlichen Böden gehen in der Tiefe in tertiäre Ablagerungen über, die hier vornehmlich als Tone und Sande bekannt geworden sind

Das der Planungen zugrunde liegende Bodengutachten<sup>2</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

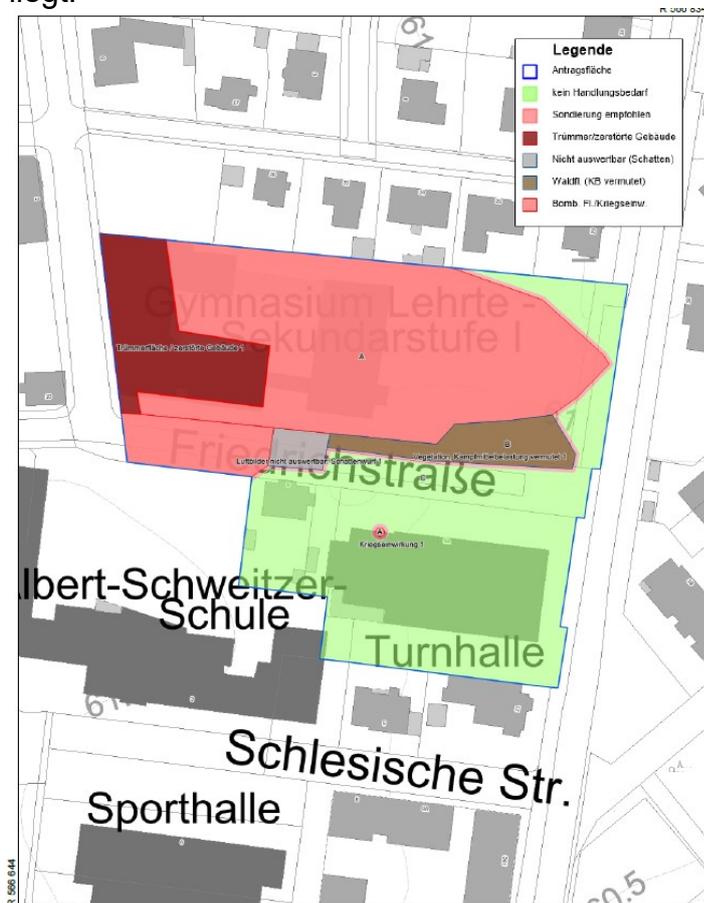
Aufgrund der Vornutzungen in der Planungsfläche ist an der Oberfläche nahezu vollflächig mit aufgefüllten Bodenschichten zu rechnen.

Für die abfallrechtliche Bewertung der potenziellen Aushubböden wurden aus den Baugrunderkundung gewonnenen Einzelproben bodenartspezifisch fünf Mischproben erstellt. Diese weisen in Abhängigkeit der Bohrpunkte im Plangebiet unterschiedliche Klassifizierungen auf. Zum Teil sind die Oberböden der Mischproben aufgrund des PAK – Gehalts in die EBV – Materialklasse BM-F2 einzustufen. Da es sich um eine orientierende Untersuchung von Mischproben aus einer punktuell durchgeführten Baugrunderkundung handelt, können außerhalb der Bohrpunkte andere Verhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit von der Bauzeit, der Menge der anfallenden Ausbauböden und dem Verwertungsweg weitere Deklarationsanalysen erforderlich werden können.

## 2.2.2 Altlasten / Luftbildauswertungen

Eine Luftbildauswertung bezüglich möglicher Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen des Plangebiets ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeholt worden. Die Ergebnisse der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG haben ergeben, dass in Teilbereichen des Plangebiets ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel vorliegt.



### Fläche A (Rot)

*Belastung:* Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

### Fläche B (Braun)

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

### Fläche C (Grün)

Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Abb. 9: Auszug Kampfmittelabfrage (ohne Maßstab)

<sup>2</sup> Geotechnischer Bericht, DR.-ING. MEIHORST UND PARTNER Hannover, vom 07.03.2025

## **2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Die Flächen befinden sich zum Großen Teil im Eigentum der Stadt Lehrte. Die südlichen zwei Flurstücke 15/7 und 15/6 befinden sich derzeit im Privateigentum.

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist befestigt bzw. bebaut.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück 27/1 derzeit eine Grünfläche mit ungenutzten Bushaltestellenhäuschen, welche jedoch bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan 00/20 „Herrmann-Löns-Straße“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ überplant ist.

An der Plangebietsgrenze im westlichen Teilbereich befindet sich derzeit im Bestand eine öffentliche Grünfläche im städtischen Eigentum. Die fußläufige Verbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche stellt eine wichtige Verbindungsachse zwischen den Straßen „Schlesische Straße“ und „Friedrichstraße“ dar. Die Grünfläche mit fußläufiger Erschließung wird mit dem Bebauungsplan in Folge zum Erhalt planungsrechtlich gesichert.

# **3 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

## **3.1 Planungskonzept**

Die vorliegenden Testentwürfe der vorangegangenen Standortanalyse sehen für das Gymnasium in Lehrte–Mitte die Errichtung von Neubauten sowie die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes vor. Dabei soll neben den Neubauten für das Gymnasium eine neue Dreifeldsporthalle errichtet werden.

Im Zuge dieser Neuplanung und der Sanierung ist geplant, sämtliche Anbauten an dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude, u.a. der Erweiterungsbau aus den 60er Jahren sowie die bestehende Sporthalle in der Friedrichstraße, zurückzubauen. Die Außenanlagen sind ebenfalls komplett neu zu gestalten.



Abb. 10: Testentwurf MOSAIK Architekten BDA (ohne Maßstab)

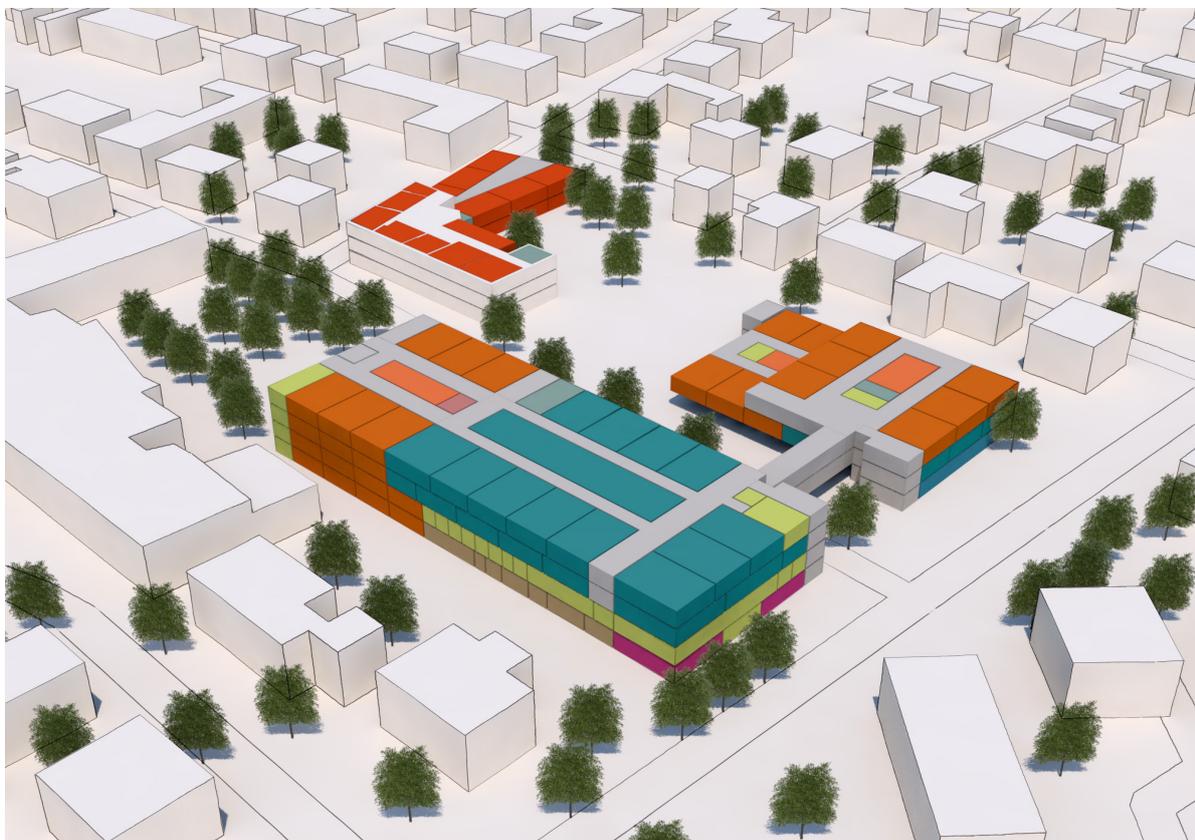


Abb. 11: Testentwurf MOSAIK Architekten BDA (ohne Maßstab)

Während der Bauzeit des neuen Schulgebäudes ist der vorhandene Schulbetrieb auf dem Schulgelände sowie ergänzend durch einen weiteren Standort im Lehrter Stadtpark aufrechtzuerhalten. Der Bau der neuen Schulgebäude sowie die Sanierung des bestehenden Baudenkmals soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Um den Planungszielen zu entsprechen, ist es grundsätzlich erforderlich bisherige Straßenverkehrsflächen mit dem Bebauungsplan 00/116 „Schulzentrum Lehrte – Mitte“ zu überplanen.

Teile der Straßenverkehrsfläche der „Schlesischen Straße“ werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ überplant, die der Albert-Schweitzer Schule als Schulhof dienen soll. Die bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzte „Schlesische Straße“ soll eine Durchquerung für PKW sowie für Rad- und Fußgänger während des Schulbetriebes nicht mehr ermöglichen.



Abb. 12: Schulhofsituation Schlesische Straße Ost

Gleiches gilt für die Schulhofflächen des Gymnasium SEK I, wo bereits Teile der Friedrichstraße als Schulhoffläche genutzt werden. Mit der planerischen Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird die vorhandene Nutzung zukünftig gesichert. Dieses ermöglicht der Neubebauung eine größere planerische Freiheit für den zukünftigen Schulcampus „Lehrte – Mitte“.

### 3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Ziel des Bebauungsplans ist die Neuordnung und der Neubau von Schulerweiterungsgebäuden sowie einer neuen Sporthalle. Nahezu der gesamte Geltungsbereich wird deshalb als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „Turnhalle“ festgesetzt.

Flächen für Gemeinbedarf sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und die Lebensqualität in deutschen Gemeinden und Städten. Sie sollen dazu beitragen, dass die Bürgerinnen und Bürger Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen haben. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird auf das bestehende Denkmalgebäude verwiesen, wo bei der Entwicklung der neuen Schul-Gebäude darauf zu achten ist, dass das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigt wird. (Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG)

Darüber hinaus werden im südlichen Teil des Geltungsbereichs zwei Flurstücke mit derzeitiger Wohnnutzung im Sinne des übergeordneten Planungsziels mit überplant.



Abb. 13: Baudenkmal Gymnasium im Bestand

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Turnhalle“ wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht u.a. der Grundflächenzahl eines Mischgebietes und ist für die erforderliche Grundfläche der geplanten Gebäude ausreichend. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Sinne der Schulentwicklung wird zudem in Form einer Ausnahme in den textlichen Festsetzungen die Überschreitung der GRZ für notwendige Schulhofflächen geregelt.

Aufgrund des vorhandenen Baudenkmals innerhalb des Geltungsbereiches werden weitergehende Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Daher ist sind die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich in unterschiedliche Teilbereiche unterteilt worden:

Gemeinbedarfsfläche	GRZ	Maß der baulichen Nutzung
FIG 1	0,6	FH und TH
FIG 2	0,6	IV Vollgeschosse
FIG 3	0,6	III Vollgeschosse
FIG 4	0,6	IV Vollgeschosse

FIG 5	0,6	IV Vollgeschosse - eine Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m ab Oberkante (OK) ausgebauter Straßenoberfläche ist einzuhalten
-------	-----	--

Weitere Festsetzungen, wie Baugrenzen, dienen der Regelung überbaubarer Grundstücksflächen.

Hierbei wird vor Allem auf die Nachbarschaftsschützenden Belange Rücksicht genommen. Um das Heranrücken der Neubauten an die nördlich angrenzende Bestandsbebauung zu regeln, werden im Bebauungsplan Baugrenzen festgesetzt. Derzeit kommen, aufgrund des unbeplanten Innenbereichs, ausschließlich die Regelungen des Landesbauordnung (NBauO) zu Mindestabständen zur Anwendung. Daher stellt die Überplanung eine Verbesserung der Nachbarschützenden Belange dar.

### 3.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt wie bislang durch die vorhandene Straße „Manskestraße“ im Osten. Die Straße ist für die vorhandene sowie geplante Erweiterung der Nutzung als Schulstandort ausreichend dimensioniert. Ein weiterer Ausbau von Verkehrsfläche ist daher nicht erforderlich.

Zusätzlich ist die verkehrliche Anbindung des Plangebietes über die „Friedrichsstraße“ und die Straße „Am Gehrkamp“ im Westen gesichert.

Die vorhandenen Straßen werden ab der Mittelachse der Straße in den Bebauungsplan aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche einschließlich der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

### 3.5 Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 3.5.1 Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit eine Vielzahl an Baumbestand. Diese sind in Teilen zu erhalten. Der Bebauungsplan regelt in seinen Festsetzungen den Erhalt von insgesamt sechs Baumstandorten im Plangebiet, die aufgrund Ihres Zustandes zu erhalten sind. Darunter eine Kastanie an der Manskestraße, 3 weitere Kastanien im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sowie zwei Linden auf der öffentlichen Grünfläche. Die im Plangebiet festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Diese Bäume sind gemäß der DIN 18920 zu schützen. Der Wurzelbereich der Festgesetzten Bäume sind von Bebauung frei zu halten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50m, bei Säulenform zuzüglich 5,00m nach allen Seiten.



Abb. 14 und 15: Vorhandene zu erhaltende Baumstandorte im Plangebiet

## 4 Städtebauliche Werte

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs ist eine Flächenbilanz ermittelt worden:

Flächen für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung Schule und Turnhalle“	ca. 22,82 ha	84 %
Verkehrsflächen	ca. 3,96 ha	15 %
Grünfläche	ca. 0,28 ha	1 %
<b>Gesamt</b>	ca. 27,06 ha	100,0 %

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrsabwicklung

Das Plangebiet wird über die Straßen Manskestraße“, Friedrichsstraße, Am Gehrkamp, sowie zum Teil über die Schlesische Straße erschlossen. Darüber ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Gesamtfläche vom Geltungsbereich umfasst rd. 27.000 m<sup>2</sup> und wird der Schlesi-chen Straße sowie Teilbereichen der Friedrichstraße die Funktion „Schulhof“ zuwei- sen, sodass ein Durchgangsverkehr (für alle Verkehrsträger) nicht mehr möglich sein wird.

In dem Zuge wurde eine verkehrstechnische Untersuchung für den Schulstandort durchgeführt. Dazu geht die Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> auf die Neuordnung und Erwei- terung der Schulnutzung ein. Da eine deutlich höhere Nutzung auf den Flächen zu erwarten ist, wird das Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet zunehmen, so dass eine leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung sichergestellt werden muss.

Ebenfalls wurden „Elterntaxis“ berücksichtigt. Die Anordnung von zukünftigen Bring- und Holzonen wurde geprüft.

<sup>3</sup> Verkehrskonzept zum B-Plan 00/116 „Schulzentrum Lehrte-Mitte“, SHP Ingenieure Hannover vom 13.03.2025

Für weitere Untersuchungen wurden die lärmtechnischen Kennwerte an der Schlesischen Straße/Friedrichstraße/Manskestraße ermittelt. Dazu wurden Verkehrszählungen an drei Knotenpunkten bzw. Querschnitten durchgeführt.

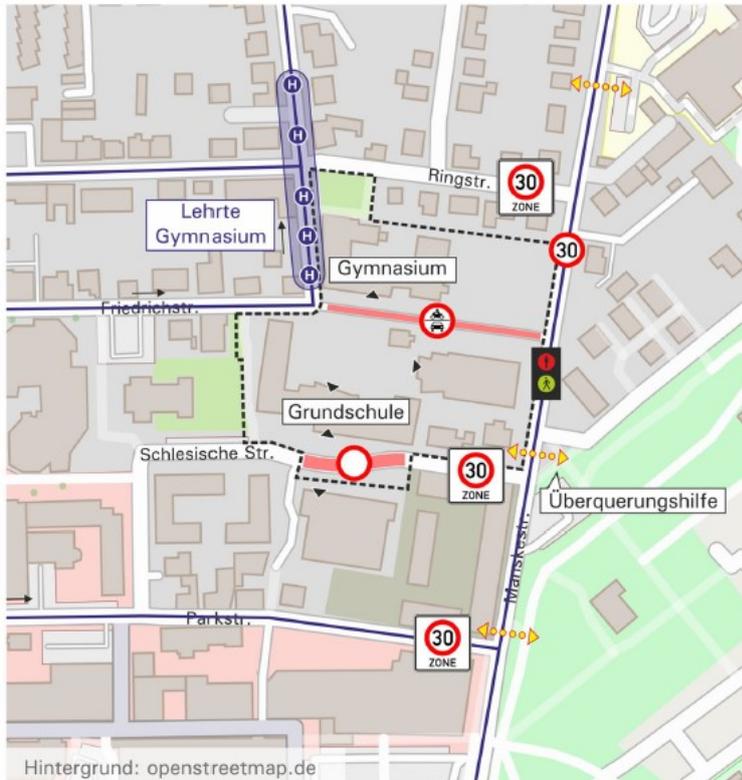


Abb. 16: Bestandsnetz und Erschließung

Aufgrund der veränderten Verkehrsführung und Einbeziehung von Straßenverkehrsflächen in die Flächen für Gemeinbedarf wird eine Anpassung der Straßenverkehrsflächen in Form einer Wendemöglichkeit in der Schlesischen Straße im Bebauungsplan geregelt.

Es wird, aufgrund der Dimensionen nach RAST 06, seitens des Verkehrsgutachtens empfohlen, auf eine große Wendeanlage zu verzichten. Zudem würde durch eine große Wendeanlage die Zufahrt in die Schlesische Straße für Bring- und Holfahrten noch attraktiver gestaltet werden, was dem Ziel keinen neuen Verkehr anzuziehen widersprechen würde. Ein kleiner Wendehammer für Pkw wäre hingegen für die Verkehre hilfreich, um das unkontrollierte Wenden in den Zufahrten oder im Seitenraum zu unterbinden. Der Flächenbedarf für eine solche Anlage ist zudem deutlich geringer. Der Empfehlung wird in der Plandarstellung des Bebauungsplanes gefolgt.

Die bereits vorhandene Beschilderung der Sackgasse könnte zudem um das Zusatzschild „keine Wendemöglichkeit“ oder „keine Wendemöglichkeit für Lkw“ ergänzt werden.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes ist über die Bushaltestelle Lehrte – Zuckerpassage sowie die Bushaltestelle Lehrte - Gymnasium gesichert. Die Entfernung zur Haltestelle Zuckerpassage beträgt etwa 300 m in südlicher Richtung, die Haltestelle Gymnasium befindet sich im Plangebiet.

Der Großteil der Schülerinnen und Schüler, die mit dem Fahrrad zur Schule fahren, nutzt den Seitenraum der Manskestraße. Aktuell ist die Stadt Lehrte dabei ein Radverkehrskonzept zu erstellen. Die Radverkehrsführung in der Manskestraße sollte darin im gesamtstädtischen Kontext Beachtung finden.

#### 5.1.1 Hol- und Bringzonen für PKW – „Elterntaxis“

Es haben im Rahmen der Verkehrsuntersuchung auch Zählungen und Verkehrsbeobachtungen zu unterschiedlichen Hol- und Bringzeiten stattgefunden.

In der Prognose wurden Abschätzungen zu den derzeitigen und zukünftigen Bring- und Holfahrten getroffen. Insgesamt ist in der Prognose von einem Verkehrsaufkommen von rund 390 Kfz-Fahrten jeweils im Bring- und im Holverkehr und damit in Summe rund 770 Kfz-Fahrten am Tag auszugehen. Das sind rund 220 Kfz-Fahrten mehr als in der Analyse.

Auf dem östlichen Abschnitt der Schlesischen Straße ist das Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr eher gering. Da es aber keine richtige Wendemöglichkeit gibt, wird der Seitenraum zum Wenden mit beansprucht. In Verbindung mit dem Fuß- und ggf. auch Radverkehr auf dem Gehweg kann es dadurch zu Konflikten kommen. Aufgesetzt parkende Fahrzeuge auf der Nordseite schränken zudem die nutzbare Breite des Seitenraums ein.

Es wird beobachtet, dass Fahrräder teilweise durch den abgesperrten Bereich der Schlesischen Straße fahren. Nur wenige schieben ihr Fahrrad durch die Absperrung. Spitzenzeiten sind vor allem zu Schulbeginn und -ende. Außerhalb der Schulzeiten queren nur wenige Fahrräder und Fußgänger den Bereich. Das Gutachten empfiehlt hierbei wie bereits im vorangegangenen Abschnitt erwähnt, eine Veränderung des Straßenraums.

Der westliche Abschnitt der Schlesischen Straße hingegen weist ein eher moderates Verkaufsaufkommen auf.

Das Verkehrsverhalten im Bereich der Friedrichstraße hingegen stellt sich als stark frequentiert dar. Hierbei wird durch das Gutachten vor Allem auf das Parkverhalten der PKWs aufmerksam gemacht. Problematisch erscheint zudem, dass in der Friedrichstraße mehrfach Fahrten entgegen der Einbahnstraße bzw. Wendefahrten erfasst worden sind. Es besteht in diesen Bereichen nach derzeitigem Stand erhöhter Handlungsbedarf.

Als weitere Erschließungsstraße wurde die Manskestraße im Gutachten berücksichtigt. An der Manskestraße sind die Stellplätze in Höhe der Friedrichstraße vor allem am Morgen stark frequentiert. Die Manskestraße ist zudem ebenfalls stark frequentiert, im Schnitt rund 5 Kfz pro Minute und Richtung. Das folgt dazu, dass vor allem die Ausparkvorgänge der Senkrechtstellplätze auf der Westseite konfliktträchtig sind.

Aus den Annahmen zu den Prognoseverkehren ergibt sich für die Grundschule ein Verkehrsaufkommen von rund 90 Kfz-Fahrten im Bring- bzw. Holverkehr. Für das Gymnasium ist von fast 300 Kfz-Fahrten im Bring- bzw. Holverkehr auszugehen. Insgesamt entsteht ein Verkehrsaufkommen von rund 390 Kfz-Fahrten im Bring- und Holverkehr.

Um die Bringverkehre innerhalb einer Stunde abzuwickeln bedarf es rund 15 Halteplätze (290 Kfz-Fahrten\*3 Minuten/60 Minuten). Geht man davon aus, dass die Verkehre innerhalb einer halben Stunde abgewickelt werden sollen, sind es rund 30 Halteplätze (290 Kfz-Fahrten\*3 Minuten/30 Minuten). Das entspricht nach den Leitlinien des ADAC der maximal empfohlenen Anzahl an Stellplätzen für die beiden Schulen.

Im Weiteren wurde im Gutachten geprüft ob und wo die maximal 30 Stellplätze im öffentlichen Raum verträglich untergebracht werden können. Eine Zuordnung der Stellplätze nach Schulform wird nicht empfohlen, um eine größtmögliche Mehrfachnutzung zu ermöglichen.

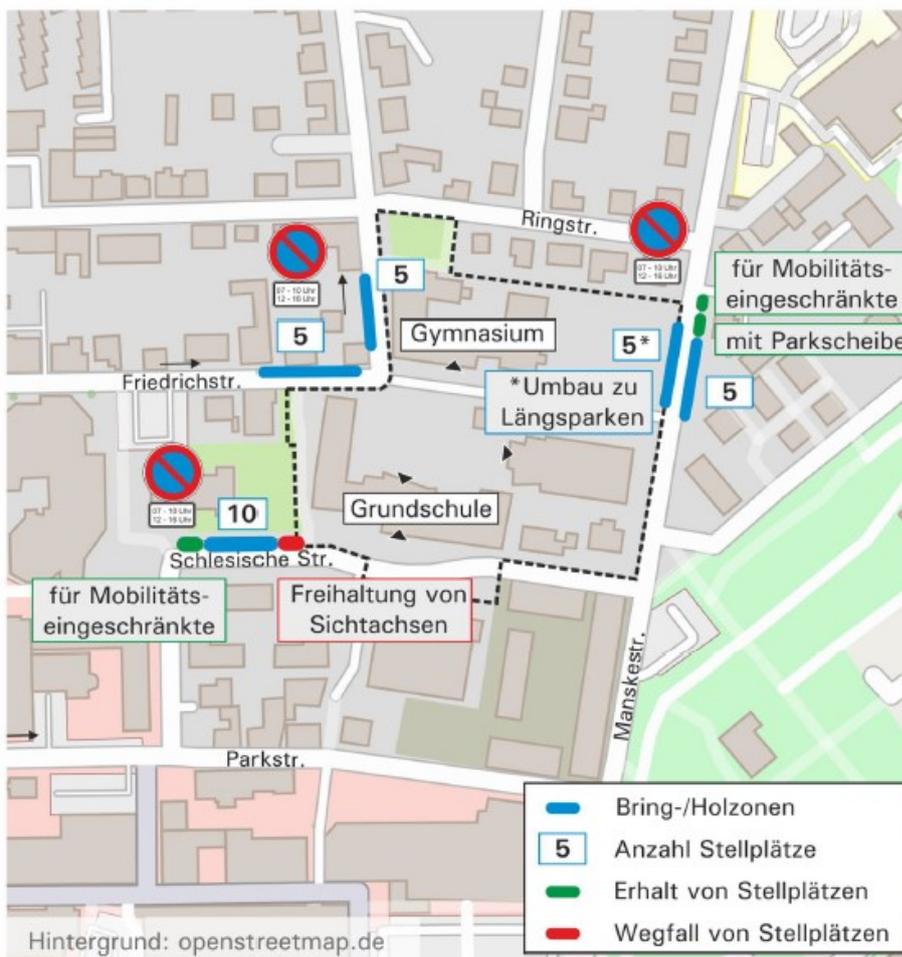


Abb. 17: Übersicht Empfehlung zu Bring- und Holzonen

Es wird empfohlen, die Bring- und Holzonen an verschiedenen Standorten verteilt anzuordnen. Dies ist zum einen sinnvoll, um die Verkehre zu entzerren. Zum anderen kommen die Verkehre aus verschiedenen Richtungen und ein verteiltes Angebot hilft Umwege zu vermeiden. Auf dem Schulgelände sollen keine Stellplätze geschaffen werden. Es gilt eine verträgliche Abwicklung mit den umliegenden (Wohn-) Nutzungen zu sichern.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass neben der Ausweisung von Stellplätzen für das Bringen und Holen als eine Maßnahme um die Schulverkehre besser zu strukturieren, auch weitere Maßnahmen notwendig sind. Darüber hinaus sollten im

Umfeld Maßnahmen umgesetzt werden, die ein Fehlverhalten beim Bringen und Holen vermeiden.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze auch künftig möglich.

Die Einhaltung der einschlägigen Merkblätter wie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sowie der DVGW-Regelwerke GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sind zu beachten.

### 5.2.1 Strom, Gas, Wasser

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, die zur Standortsicherung und möglichen Erweiterung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Leistungsauskünfte einzuholen.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Im Plangebiet befinden sich zwei Gasdruckregler, welche im Bebauungsplan zur Sicherung der Standorte festgesetzt werden.

Träger der Wasserversorgung ist die Stadtwerke Lehrte GmbH. Die im Plangebiet bereits vorhandenen Wasserversorgungsleitungen verfügen in der Regel über eine ausreichende Anschlusskapazität.

### 5.2.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschutzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Sofern die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden nicht aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, wird der erforderliche Bedarf durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnliches) sichergestellt.

### 5.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Sämtliches anfallendes Schmutzwasser wird wie bisher der Kanalisation zugeführt.

### 5.2.4 Oberflächenwasserentsorgung

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist eine Bodenuntersuchung erstellt worden.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Geotechnischer Bericht - Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und allgemeine Gründungsempfehlung, Beurteilung des Erdfallrisikos sowie Schadstoffanalytik und abfallrechtliche Bewertung; von Dr. – Ing. Meihorst und Partner, Hannover vom 07.03.2025

Aufgrund der Vornutzungen in der Planungsfläche ist an der Oberfläche nahezu vollflächig mit aufgefüllten Bodenschichten zu rechnen. Der nächste natürliche Vorfluter zur Planungsfläche ist der Lehrter Bach, der rd. 350 m südöstlich entfernt verläuft und nach Norden hin entwässert. Die Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen (Maßstab 1:200 000) gibt die Lage der mittleren Grundwasseroberfläche mit einem Niveau um rd. 56,00 m NHN an. Nähere Angaben zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen und zum maximal möglichen Grundwasserstand, z. B. aus langjährigen Pegelbeobachtungen, liegen nicht vor. Innerhalb von bindig geprägten Deckschichten ist erfahrungsgemäß niederschlagsabhängig zeitweise von oberflächennahem Stauwasser auszugehen.

In dem für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen maßgebenden Regelwerk, dem Arbeitsblatt DWA-A 138, ist der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten  $k_f$  von  $1 \times 10^{-3}$  m/s bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s definiert. Böden mit höheren oder niedrigen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten sind allgemein nicht geeignet für zentrale Versickerungsanlagen. Als Bemessungswasserstand für Versickerungsanlagen (mittlerer maximaler Grundwasserstand) wird aus den vorliegenden Informationen eine Wasserstandhöhe von 58,50 m NHN abgeleitet, so dass Versickerungsebenen oberhalb von 59,50 m NHN anzuordnen sind.

Der Baugrundaufbau variiert in der Untersuchungsfläche vergleichsweise stark. In der nördlichen Hälfte stehen sowohl fluviatile Sande mit geringem Feinkornanteil (zwischen rd. 5 Ma.-% und rd. 15 Ma.-%) und für die Versickerung günstigen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten wie auch verlehnte Sande und sandige Schluffe mit geringeren Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten an. Im Süden liegen durchweg gering wasserdurchlässige Böden vor.

Bei der Entwässerungsplanung sind diese unterschiedlichen geohydraulischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

In den Sanden mit nur geringem Feinkornanteil können Mulden und Rigolen mit einem vorläufigen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von rd.  $1 \times 10^{-5}$  m/s geplant werden. Im südlichen Teil der Planungsfläche kann das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser technisch nicht sicher versickert werden.

Es wird vom Gutachter empfohlen nach endgültiger Festlegung möglicher Versickerungsbereiche die Wasserdurchlässigkeit in diesen Flächen durch in situ-Versuche (z. B. Open-End-Test) genauer zu ermitteln, was in der Regel auch zu einer Optimierung des vorläufig dimensionierten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerts führt.

Zur abschließenden Beurteilung der tatsächlich vorhandenen Grundwasserverhältnisse wird zudem empfohlen, im Zuge der weiteren Planung die ausgespiegelten Grundwasserstände im Planungsbereich mit temporären Grundwassermesspegeln zu erfassen.

Daher wird in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan die Oberflächenentwässerung differenziert betrachtet. Grundsätzlich ist das anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen, aber aufgrund der Ergebnisse des Geohydraulischen Berichtes ist auch eine kontrollierte Einleitung in das öffentliche Kanalsystem zulässig.

### 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. Innerhalb des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

## **6 Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange**

Wie unter Punkt 1.2 „Verfahren“ erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung / Umweltbericht sowie Ausgleichsbilanzierung ist deshalb in diesem Verfahren nicht durchzuführen.

Eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern ist jedoch dennoch geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis zu erzielen.

Die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen trägt zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume im Außenbereich bei. Gleichwohl leistet die Standortwahl im Innenbereich auf einer bereits genutzten und größtenteils versiegelten Fläche einen Beitrag zur Innenentwicklung und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet ist eine gute verkehrliche Anbindung auch an den schienengebundenen ÖPNV gegeben.

### **6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Vordergrund dieses Schutzgutes stehen der Schutz von Flora, Fauna und der Lebensgemeinschaften, sowie die Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume und deren Bedingungen.

Das Plangebiet ist bereits durch Bestandsbauten und Schulhof- sowie Erschließungsflächen nahezu vollständig versiegelt. Derzeit handelt es sich im Bereich des Schulstandortes um einen unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB, wonach keine Regelungen zu Pflanzen und Grünflächen vorhanden sind. Daher stellt die Überplanung eine Verbesserung des IST – Zustandes dar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt sind daher nicht zu erkennen. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **6.2 Schutzgut Boden**

Da das Plangebiet bereits überwiegend versiegelt ist, ist ein Verlust ökologischer Funktionen des Bodens insgesamt nicht zu befürchten.

Sollten während der Baumaßnahmen Altlasten festgestellt werden, werden diese ordnungsgemäß entsorgt.

### **6.3 Schutzgut Wasser**

Das anfallende unbelastete Regenwasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Bei Überschuss ist eine geregelte Ableitung über das vorhandene öffentliche Kanalsystem sicher zu stellen. Negative Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht zu befürchten. Auswirkungen auf das Grundwasser können ebenfalls ausgeschlossen werden.

### **6.4 Schutzgut Klima und Luft**

Da sich gegenüber der Ausgangssituation nur unwesentliche Veränderungen ergeben, sind erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas durch die Planung nicht zu erwarten. Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden. Es werden auch keine beachtlichen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt.

### **6.5 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet hat als Bereich, dessen naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend zerstört, nivelliert und überformt ist, bereits in seiner Ausgangssituation keine Bedeutung für dieses Schutzgut. Mit der Planung zum Schulzentrum Lehrte - Mitte ergeben sich durch die Neubebauung keine Veränderungen für das Schutzgut Landschaft.

Für die Erholungsnutzung der Lehrter Wohnbevölkerung ist und bleibt das Plangebiet ohne Bedeutung. Die angrenzenden Nutzungen bleiben in ihrer Struktur erhalten.

### **6.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Denkmalgeschützte Gebäude- / Gebäudeteile sind innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan als Denkmal gekennzeichnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Bebauung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen nehmen Bezug auf das vorhandene Denkmal. Zugleich wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgeführt, dass die Belange des Denkmals bei der Planung der Neubauten zu berücksichtigen sind. In Folge sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## **7 Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Lehrte. Lediglich die Flurstücke 15/7 und 15/6 befinden sich derzeit im Privatbesitz. Die vorhandene Nutzung auf den durch Bebauungsplan überplanten Flurstücken hat weiterhin Bestandschutz.

Der Neubau des neuen Schulzentrums Lehrte – Mitte einschließlich der dafür erforderlichen Außenanlagen sowie die Neuerrichtung der Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches für das Schulzentrum erfolgt durch die Stadt.

Entsprechende Kosten hierfür sind im städtischen Haushalt vorzusehen.

## 8 Abwägungsergebnisse

Die Ergebnisse der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

## 9 Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. Nr. 3)

## 10 Verfahrensvermerke

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28.08.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/116 „Schulzentrum Lehrte – Mitte“ in Lehrte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 28.08.2024 der Anwendung die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

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. 00/116 „Schulzentrum Lehrte - Mitte“ in Lehrte nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## 11 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ der Region Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister