

Region Hannover  
**Stadt Lehrte**



**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“  
in Lehrte, mit örtlichen Bauvorschriften**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Abschrift der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

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

Rühmkorfstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038  
22.09.2021

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	6
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen	6
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	12
2.5	Verkehrerschließung	13
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Schallschutz	15
3.3	Maß der baulichen Nutzung	16
3.4	Bauweise / Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen)	17
3.5	Flächen für Gemeinbedarf	19
3.6	Verkehrsflächen	19
3.7	Versorgungsleitungen	21
3.8	Grünflächen	22
3.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
3.10	Flächenübersicht	26
3.11	Örtliche Bauvorschriften	27
<b>4.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>31</b>
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	31
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	31
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange</b>	<b>32</b>
5.1	Verkehrerschließung	32
5.2	Ver- und Entsorgung	32
5.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	35
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange</b>	<b>40</b>
<b>7.</b>	<b>Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Fachgutachten</b>	<b>44</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>45</b>

### Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 00/24 „Breite Lade-West“ 1. u. 3. Änderung  
Stadt Lehrte
2. Städtebauliches Konzept `Gartenquartier`  
Architekturbüro Dipl.-Ing. Anne Peters, Hannover, August 2020

### Anhang zur Begründung:

Abwägungsergebnisse

## 1. Grundlagen

### 1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4 b und 10 sowie in den §§ 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte.

Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Der Rat der Stadt Lehrte hat am 20.02.1979 den Bebauungsplan Nr. 00/24 „Breite Lade-West“ 1. Änderung als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist am 11.10.1979 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 42 bekanntgemacht worden und ist somit am 11.10.1979 in Kraft getreten. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/24 „Breite Lade-West“ liegt östlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ (vgl. Anlage 1 dieser Begründung „Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 00/24 „Breite Lade-West“ 1. und 3. Änderung“).

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ wird der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/24 „Breite Lade-West“ 1. Änderung überplant, da die bisherigen Festsetzungen, insbesondere die eines „Gewerbegebietes (GE)“, nicht mehr den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lehrte in diesem Bereich der Kernstadt entsprechen.

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung (bereits teilweise überplante Gebiete gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB)) im Zuge der Nachverdichtung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen und, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissi-

onsschutzgesetzes beachtet werden, und damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt sind, wird dieses Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Alle umweltrelevanten Aspekte werden jedoch in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt.

## **1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte ist die hohe und nach wie vor anhaltende Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken für Wohnnutzungen in der Stadt Lehrte, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in Lehrte fast vollständig ausgeschöpft. Die vorliegende Planung soll der Deckung dieses großen Nachfrageüberhanges dienen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 00/115 „Gartenquartier“ ist nahezu allseitig bebaut; lediglich im Westen grenzt eine Kleingartensiedlung an das Plangebiet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bislang ungenutzten Flächen im Plangebiet, im Zuge der Stadtentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Es ist vorgesehen, auf den in Rede stehenden Flächen ca. 100 Wohneinheiten in ca. 8 Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau, ca. 12 Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, ca. 15 Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Kindertagesstätte zu errichten (vgl. Anlage 2 dieser Begründung „Städtebauliches Konzept“).

Die Bauleitplanung wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festzusetzen, um dem bestehenden hohen Bedarf an Wohnnutzungen in Lehrte Rechnung zu tragen und die vorgesehene Errichtung von Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern sowie einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorzubereiten und bislang unbebaute, allerdings bereits überwiegend überplante, Flächen entsprechend städtebaulich neu zu ordnen. Die im Plangebiet vorgesehenen sowie die bestehenden angrenzenden Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan weder in ihrem Bestand gefährdet, noch unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden. Darüber hinaus werden zugleich Möglichkeiten einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Lehrte im Zuge der Stadtentwicklung eröffnet.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, „Allgemeine Wohngebiete“ auszuweisen, um den Neubaubedarf an Wohneinheiten und die allgemeine Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere im Geschosswohnungsbau zu decken. Mit dem Baugebiet soll ein vielfältiges Angebot auch für einkommensschwache Haushalte geschaffen und kostengünstiges Bauen für Familien mit mehreren Kindern ermöglicht werden. Dies entspricht den im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) sowie den im „Wohnraumversorgungskonzept“ formulierten Zielen der Stadt Lehrte.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sollen durch die Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines im Zuge der Planung erarbeiteten „Städtebaulichen Konzepts“ (vgl. Anlage 2 dieser Begründung) geschaffen und - mittels geeigneter Festsetzungen - Planungskonflikte ausgeschlossen werden. Für die „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ ist für die Mehrfamilienhäuser die „offene Bauweise (o)“, bzw. die abweichende Bauweise (a), „zwei bis drei Vollgeschosse (II-III)“, bzw. zwingend drei Vollgeschosse (III), eine „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,4 mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2“ geplant. Für die Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern im zentralen Bereich ist die „offene Bauweise: nur Hausgruppen (H) zulässig“ und für die Flächen der geplanten Kindertagesstätte und die Einzel- oder Doppelhäuser im westlichen Plangebiet ist die „offene Bauweise (o)“, „zwei Vollgeschosse (II)“ sowie eine „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,4 und eine „Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8“ vorgesehen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ hat den Zweck, die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lehrte den aktuellen Erfordernissen anzupassen, um den bestehenden Wohnbedarf zu decken und gleichzeitig gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen bzw. die beabsichtigte bauliche Nutzung vorzubereiten.

Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 105/3, 104/2, 103/10, 103/12, 106/4 (Teilfläche der „Tiefe Straße“), 102/4 und 95/9,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 102/4 und dessen nördliche Verlängerung auf die nördliche Grenze des Flurstückes 106/4 („Tiefe Straße“), eine neue Grenze auf dem Flurstück 95/9 (Fläche der bestehende Kindertagesstätte), die östlichen Grenzen der Flurstücke 95/4, 94/8 sowie einem ca. 31 m breitem Teilstück des Flurstückes 94/9 und den östlichen Grenzen der Flurstücke 111 und 145,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 95/9, 95/8, 103/5, 103/9, 103/10, 94/9, 91/1, 145 und 111,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 92/7, 93/6, 94/8, 95/4, 105/3, 103/15, 103/12, 103/10 und dessen nördliche Verlängerung auf die nördliche Grenze des Flurstückes 106/4 („Tiefe Straße“) sowie eine neue Grenze auf dem Flurstück 91/1 (Kleingartenanlage) in einem Abstand von 5,00 m parallel zur östlichen Grenze des Flurstückes 145.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 92/7, 93/6, 94/8, 95/4, 95/8, 102/4, 103/5, 103/7, 103/8, 103/9, 103/10, 103/12, 104/2, 105/3 und Teilstücke der Flurstücke 95/9, 111, 106/4 („Tiefe Straße“), 94/9 („Amselweg“), Flur 7, Gemarkung Lehrte, dem Flurstück 145, Flur 38, Gemarkung Lehrte sowie Teilstücke der Flurstücke 161/5 und 91/1, Flur 4, Gemarkung Ahlten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so abgegrenzt, dass die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bauleitplans erreicht werden können, und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer gesonderten planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

## **1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

### **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte. Die Festlegung der Zentralen Orte im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 (RROP) ist die Stadt Lehrte als „Mittelzentrum“ und als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt und hat diese Aufgaben wahrzunehmen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind im RROP nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt, die nördlich des Plangebietes mit der Festlegung „Regional bedeutsamer Fachmarktstandort“ überlagert sind.

Die östlich und südlich verlaufende Bahnstrecke ist als „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“ sowie „Vorranggebiet elektrischer Betrieb“ und die nördlich verlaufende Bundesautobahn (A 2) ist als „Vorranggebiet Autobahn“ mit „Vorranggebiet Anschlussstelle“ festgelegt.

Die Bundesstraße (B 443), die neben der „Tiefe Straße“ der Erschließung des Plangebietes dient, ist als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ im RROP festgelegt.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartensiedlung an die das festgelegte „Vorranggebiet Güterverkehrszentrum“ angrenzt.

Die neuen Bauflächen sollen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Lehrtes, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung dienen.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ für die Entwicklung des Ortes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung geeignet, da die Flächen bereits verkehrlich angebunden sind, die Voraussetzungen für eine gesicherte Versorgung dieses Bereiches vorhanden sind und durch die in Aussicht genommene Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ die Wohnnutzung in Lehrte weiter entwickelt werden kann.

Die Flächen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit des Bushaltespunktes „Tiefe Straße“ mit zwei Buslinien, die den „Bahnhof Lehrte“ mit S-Bahnanschluss anbinden. Allerdings könnte die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes verbessert werden, wenn z.B. eine Buslinie zukünftig durch das Plangebiet führen würde und somit die Nutzung des ÖPNV attraktiver würde.

Die geplante Breite (10,50 m) der neuen Nord-Süd-Straße berücksichtigt bereits einen von der Stadt Lehrte gewünschten Busverkehr durch das Plangebiet.

Die Planung trägt dazu bei, die in Lehrte vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen sowie das vorhandene ÖPNV-Netz entsprechend auszunutzen und damit langfristig zu sichern.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die dem Bauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind zurzeit nicht erkennbar.

## **1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Für die Stadt Lehrte liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Im nördlichen Plangebiet sind „Gemischte Bauflächen (M)“ und im südlichen Plangebiet „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt.

Soweit sich aus den Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“, Abweichungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ergeben, ist i.d.R. eine Änderung erforderlich. Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB (Bauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB jedoch ein Bauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Belange, die die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Lehrte durch den Bauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ beeinträchtigen können, sind nicht erkennbar. Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die bislang als „Gemischte Bauflächen (M)“ dargestellten Flächen als „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt.

## **2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum**

Die Stadt Lehrte befindet sich in einer Entfernung von ca. 20 km östlich der Landeshauptstadt Hannover.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ liegt in der nordwestlichen Kernstadt von Lehrte (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 00/24 „Breite Lade-West“ 1. Änderung (vgl. Anlage 1 dieser Begründung). Diese Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes überplant.

Die Stadt Lehrte ist „Mittelzentrum“ und verfügt über eine gute ÖPNV- und sonstige verkehrliche Anbindung an das „Oberzentrum“ Hannover. Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Bushaltepunkt „Tiefe Straße“ mit Busverbindungen in das Zentrum von Lehrte und die umliegenden Ortsteile.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Die Flurstücke 106/4 („Tiefe Straße“), 94/9 („Amselweg“), 95/8, 95/9 (bestehender Spielplatz und Kindertagesstätte), Flur 7, Gemarkung Lehrte, das Flurstück 145 (bestehende Wegeparzelle), Flur 8, Gemarkung Lehrte sowie das Flurstück 111 (bestehende Wegeparzelle), Flur 4, Gemarkung Ahlten, stehen im Eigentum der Stadt Lehrte.

Die übrigen Flurstücke im Plangebiet stehen im Privateigentum bzw. hat sich ein Investor vertraglich gesichert, um sie nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erschließen und zu bebauen.

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

#### **Geländeverhältnisse**

Das Geländere relief im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt im nördlichen Plangebiet im Mittel ca. 58,50 m und im südlichen Plangebiet im Mittel ca. 59,50 m über Normalhöhen null (NHN).

#### **Bodenbeschaffenheit**

(Hinweise Nr. 5 Grundwasser / Grundwasserhaltung)

Nach der *Geologischen Übersichtskarte Niedersachsen M. 1:500.000*, herausgegeben vom *Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)*, bereitgestellt auf

dem NIBIS-Kartenserver, stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit an, die als Sand, Kies / Schmelzwasserablagerungen beschrieben werden.

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 50, NIBIS-Kartenserver, LBEG) ist im Bereich des Plangebietes als Bodentyp Podsol-Braunerde vorzufinden.

In der Hydrogeologischen Karte (1 : 200.000, NIBIS-Kartenserver, LBEG) wird im Mittel die Grundwasserneubildung mit 20 - 40 mm/a als gering beschrieben und die Lage der Grundwasser Oberfläche wird mit >55 bis 60 m über NHN angegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden, zur genaueren Erkundung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit, Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Gutachten „Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen“, *geo-log Ingenieurgesellschaft mbH*, Braunschweig, Juni 2018 kommt u.a. zu folgenden Ergebnissen:

*„Beurteilung der Tragfähigkeit:*

*Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundungen stehen im Bereich der Baufläche fluviatile und glazifluviale Ablagerungen an.*

*Die oberflächennahen fluviatilen Ablagerungen stellen im Allgemeinen einen mäßig bis ausreichend tragfähigen Baugrund dar.*

*Die unterlagernden glazifluviatilen Ablagerungen sind als tragfähiger Baugrund im Sinne der DIN 1054 bewerten.*

*Grundwasserspiegellage:*

*Die Grundwasserführung und -spiegelhöhe sind von vorangegangenen Niederschlagsereignissen abhängig und unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen.*

*Es ist bereichsweise mit dem oberflächennahen Auftreten von Staunässe zu rechnen.*

*Versickerung von Niederschlagswasser:*

*An den zunächst geplanten Standorten für Versickerungseinrichtungen ist unter Berücksichtigung der Durchlässigkeitsbeiwerte der einzelnen Bodenschichten und der festgestellten Grundwassersituation aus bodenmechanischer Sicht die regelkonforme Versickerung des anfallenden Regenwassers über eine oberflächennahe Versickerungseinrichtung (z. B. Versickerungsmulde) im Grundsatz möglich.*

*Ergebnisse der orientierenden Schadstoffuntersuchungen:*

*Oberboden*

*Schadstoffbelastung MP 1 / MP 2: TOC 2,3 M.-%*

*Dicke: max. 80 cm erkundet*

*Zuordnungswert TR Boden: Z 2 (Techn. Regel Boden: Sand)*

*Abfallschlüssel: 17 05 04*

*Auffüllung*

*Schadstoffbelastung MP 3: TOC 0,12 M.-%*

*Tiefe: max. 1,2 m erkundet*

*Zuordnungswert TR Boden: Z 1.2 (Technische Regel Boden: Lehm)*

*Abfallschlüssel: 17 05 04*

*Untergrund*

*Schadstoffbelastung MP 3 / MP 5: Keine Schadstoffbelastung*

*Tiefe: max. 5 m erkundet*

*Zuordnungswert TR Boden: Z 0 (Technische Regel Boden: Sand)*

*Abfallschlüssel: 17 05 04“*

(Das vollständige Gutachten kann bei der Stadt Lehrte im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.)

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es in niederschlagsreichen Zeiten zu einem weiteren Anstieg des Grundwasserspiegels oder zu lokalem Schichtenwasser kommen kann, wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 5 Grundwasser/Grundwasserhaltung) in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse (Stau- und Schichtenwasser) wird darauf hingewiesen, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller) in wasserdichter Bauweise zu errichten sind. Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine ständige Grundwasserhaltung wird von der Unteren Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt.“*

Grundsätzlich sind Gebäude so zu errichten, dass keine ständige Bewirtschaftung des Grundwassers erfolgen muss, da die Untere Wasserbehörde der Region Hannover einer dauerhaften Grundwasserabsenkung in der Regel nicht zustimmt.

### **Bodendenkmale**

(Hinweise Nr. 6 Bodendenkmale)

Da im direkten Umfeld des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt sind, ist mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 6 Bodendenkmale) in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„In der näheren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lehrte zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.“*

### **Altlasten**

Aus dem Altlastenkataster der Region Hannover sind derzeit Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten allerdings Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Darüber hinaus wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Auf die „Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen“, *geo-log Ingenieurgesellschaft mbH*, Braunschweig, Juni 2018 wird verwiesen. Bei der Entsorgung von Boden aus dem Plangebiet ist die *Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)* zu beachten.

### **Kampfmittel**

Für den Bau einer Flüchtlingsunterkunft im nördlichen Plangebiet wurden von der Firma *Schollenberger Kampfmittelbergung GmbH*, Celle vom 09. – 10.09.2015 Teilflächen des Plangebietes durch EDV-gestütztes Fe-Sondenmeßverfahren aufgenommen. Fe-Verunreinigungen wurden auf einer Fläche von 4.052,61 m<sup>2</sup> aufgegraben/abgeborgen und freigegeben. Dabei wurde festgestellt, dass eine Fläche von 412,58 m<sup>2</sup> des nördlichen Plangebietes nicht auswertbar war und nicht freigegeben werden konnte. Deshalb erfolgte durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen der „Kampfmittelbeseitigungsbescheinigung Nr. 1 vom 16.12.2015“ für die 4.052,61 m<sup>2</sup> große Fläche am 17.11.2015 folgende Abnahme:

*„Kampfmittel wurden geborgen und abtransportiert.*

*Bei den nicht überprüfbaren Geländeteilen ist bei Bebauung eine Bauaushubsüberwachung erforderlich.*

*Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.“*

Für die südlichen und östlichen Flächen des Plangebietes wurden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst am 21.03.2018 ausgewertet.

*„Ergebnis:*

*Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfmittel (Bomben) keine Bedenken.*

*Hinweis:*

*Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover.“*

## Emissionen

Südlich und östlich des Plangebietes verlaufen die Schienenstrecken Nr. 1720, 1730, 1734, 1750 und 1775, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Geräuschen aus dem schienengebundenen Verkehr belasten. Des Weiteren verlaufen nördlich des Plangebietes die Bundesautobahn (BAB 2), östlich die Bundesstraße (B 443) und westlich die Westtangente, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Geräuschen aus dem fahrzeuggebundenen Verkehr belasten.

Darüber hinaus liegt nördlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet, durch dessen Gewerbelärm das Plangebiet belastet ist. Die von der geplanten Umschlaganlage (MegaHub) Lehrte zu erwartenden Geräuschimmissionen können innerhalb des Plangebietes abstandsbedingt vernachlässigt werden.

Da die Flächen des Plangebietes bereits durch Verkehrs- und Gewerbelärm erheblich vorbelastet sind, wurde zum Zwecke einer sachgerechten Beurteilung, ein „Schalltechnisches Gutachten“, *Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH*, Garbsen, September 2020 erstellt.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*„Auf das Plangebiet wirken Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecken 1720, 1730, 1734, 1750 und 1775, Straßenverkehrsgeräusche von der BAB 2, der Westtangente und der B 443 sowie Geräuschimmissionen des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets und des Industriegebiets „Große Breitenlage“ ein. Die Schienenverkehrsgeräusche liefern insbesondere in der Nachtzeit den wesentlichen Beitrag zur Gesamt-Immissionsbelastung des Plangebiets.*

*Im Hinblick auf die Einwirkung von Schienenverkehrslärmimmissionen wird der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für WA-Gebiete am Tage eingehalten bzw. unwesentlich (um weniger als 3 dB(A)) überschritten. In der Nachtzeit wird dieser Anhaltswert im gesamten Plangebiet erheblich um 9 – 13 dB(A) überschritten.*

*Die durch Straßenverkehrsgeräusche verursachten Mittelungspegel unterschreiten am Tage größtenteils den Orientierungswert für WA-Gebiete. Dem gegenüber wird dieser Anhaltswert in der Nachtzeit im gesamten Plangebiet um 4 – 7 dB(A) überschritten.*

*Aufgrund der Abstände zwischen dem Plangebiet und den pegelbestimmenden Verkehrswegen können die Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebiets nicht nennenswert durch eine Ergänzung/ Aufstockung der nördlich der Strecke 1750 bzw. südlich der BAB 2 vorhandenen Lärmschutzanlagen oder durch die Errichtung von Lärmschutzanlagen innerhalb des Geltungsbereichs gemindert werden.*

*Wegen der auf das Plangebiet einwirkenden **Verkehrslärmimmissionen** wird die **Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen** im Plangebiet erforderlich. Dabei sind im Plangebiet die folgenden Lärmpegelbereiche zu beachten:*

*III und IV für taggenutzte Räume*

*IV und V für nachtgenutzte Räume*

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen (deren „bewertetes Norm- Schallpegeldifferenz“ ( $D_{n,e,w}$ ) etwa 15 dB über dem Schalldämm- Maß der Fenster liegen sollte) oder andere Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung - vgl. DIN 1946) vorzusehen.

Unter Beachtung der Gewerbelärmimmissionen des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets ergeben sich im „**abstrakten Planfall**“ am Nordrand des Baugebiets Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) am Tage (6 - 22 Uhr) und bis zu 47 dB(A) in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr). Die in den jeweiligen Beurteilungszeiträumen maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden bei freier Schallausbreitung bis zu einer Entfernung von 100 m am Tage bzw. 135 m in der Nachtzeit zur Mitte der Tiefen Straße überschritten.

Unter Beachtung der Geräuschimmissionen der nördlich der Tiefen Straße **vorhandenen Gewerbebetriebe** errechnen sich bei freier Schallausbreitung am Nordrand des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu **58 dB(A)** am Tage und bis zu **50 dB(A)** in der Nachtzeit. Der Orientierungswert für WA-Gebiete wird am Tage bis zu einer Entfernung von **25 m** und in der Nachtzeit bis zu einer Entfernung von 65 m zur Mitte der Tiefen Straße überschritten.

Bei der Betrachtung des „abstrakten Planfalls“ ist **am Tage** für den gesamten Geltungsbereich die schalltechnisch ungünstigste Geräuschsituation zu erwarten (vgl. hierzu Anlage 4.1 und Anlage 4.2, Blatt 1). **In der Nachtzeit** ergeben sich ausschließlich im äußerst nördlichen Teil des Baugebiets (1. Baureihe) durch Geräusche von den vorhandenen Gewerbebetrieben um bis zu 3 dB(A) höhere Beurteilungspegel als bei der Betrachtung des „**abstrakten Planfalls**“ (vgl. hierzu Anlage 4.1 und Anlage 4.2, Blatt 2). Ab der 2. Baureihe stellt die Betrachtung des „abstrakten Planfalls“ gegenüber der Geräuschsituation durch die vorhandenen Gewerbebetriebe sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit den **schalltechnisch „ungünstigeren Fall“** dar.

Anders als nach allgemeinen städtebaulichen Gesichtspunkten (Beiblatt 1 zu DIN 18005) sind bei der Beurteilung von „Anlagengeräuschen“ nach den Beurteilungskriterien der TA Lärm „strengere“ Maßstäbe zu berücksichtigen, da die Einhaltung der in Ziffer 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte grundsätzlich keiner „Abwägung“ zugänglich ist; d.h. die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind als Obergrenzen des Abwägungsspielraums zu verstehen. Dabei ist der „maßgebliche Immissionsort“ gemäß TA Lärm (0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes) beurteilungsrelevant (vgl. hierzu z. B. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2012, BVerw G 4 BN 6.12).

Soweit auch bei geeigneter Ausrichtung der vorgesehenen Wohngebäude und entsprechender Grundrissgestaltung nicht vermieden werden kann, dass der Außenlärmpegel durch Gewerbelärm vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büro-, Ruhe- oder Schlafräume) den für WA-Gebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERT bzw. IMMISSIONSRICHTWERT überschreitet, kommen bis zu einer Entfernung von 135 m zur Mitte der Tiefen Straße (Übergang zwischen den Nacht-Lärmpegelbereichen IV und V) nur zwei Varianten in Frage:

1. Anordnung der Fenster von schutzbedürftigen Räumen in den nach **Süden** orientierten Gebäudeseiten
2. Nicht öffnbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen.

Ggf. geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sind an den von einer Überschreitung des WA-Tag-ORIENTIERUNGSWERTES **nicht** betroffenen Gebäudeseiten vorzusehen.

Im Falle der Realisierung einer weitgehend geschlossenen und mindestens 10 m hohen Riegelbebauung am nördlichen Rand des Baugebiets könnte für die südlich hiervon vorgesehene Wohnbebauung (**ab der 2. Baureihe**) eine ausreichende Minderung der Gewerbelärmimmissionen erreicht werden, so dass dort der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tage und in der ungünstigsten Nachtstunde eingehalten wird. Dies gilt für beide betrachteten Bebauungsvarianten.

Mit den im Abschnitt 6.3.4 vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen kann sowohl bei der Betrachtung des „abstrakten Planfalls“ als auch unter Beachtung der Geräusche durch die nördlich der Tiefen Straße vorhandenen Gewerbebetriebe im Geltungsbereich eine Bebauung realisiert werden.“

(Das vollständige Gutachten kann bei der Stadt Lehrte im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.)

## 2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“, handelt es sich um überwiegend unbebaute Brach- und Gartenflächen, eine unbefestigte Wegefläche sowie die versiegelten Flächen der „Tiefe Straße“ und des „Amselwegs“.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich eine zurückliegende Flüchtlingsunterkunft, die über eine Stichstraße von der „Tiefe Straße“ aus erschlossen ist; im südöstlichen Plangebiet liegt die Kindertagesstätte „Drosselweg“ und ein öffentlicher Spielplatz.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich gewerblich genutzte Flächen, östlich, südlich und nordwestlich Wohnnutzungen sowie südwestlich eine Kleingartenanlage.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden im Plangebiet von April bis September 2018 die Avifauna, Fledermäuse, Reptilien sowie die Biotoptypen erfasst, um den Artenschutz auch im Verfahren nach § 13a BauGB entsprechen berücksichtigen zu können (vgl. auch Punkt 5.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit) dieser Begründung).

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bei der Baufeldfreimachung in Abstimmung mit dem Gutachter sowie dem Fachdienst Grünplanung und Umwelt der Stadt Lehrte bereits beachtet.

## 2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die „Tiefe Straße“ und den „Amselweg“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch neue Planstraßen.

Fußwegeverbindungen zum öffentlichen Spielplatz im südöstlichen Plangebiet und zur Kleingartenanlage westlich des Plangebietes sind zur fußläufigen Vernetzung und Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs geplant. Des Weiteren ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der „Schillerstraße“ / „Eisenbahnlängsweg“ vorgesehen. Dadurch entsteht eine schnelle Fahrradverbindung zur Innenstadt von Lehrte.

Die Anbindung des Planbereiches an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Bushaltepunkt „Tiefe Straße“ an das bestehende Busnetz und somit an den „Bahnhof Lehrte“ und die umliegenden Stadtteile sichergestellt.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßen sowie auf einem öffentlichen Parkplatz vorgesehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind mind. 0,3 öffentliche Parkplätze pro Wohneinheit zu erstellen.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu schaffen. Der Stellplatzschlüssel der Stadt Lehrte beträgt 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau und 2 Stellplätze im Einfamilienhausbau. Dazu zählen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

### **3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeine Wohngebiete (WA), (WA1), (WA2) und (WA3)**

(§ 1 (1) der textlichen Festsetzungen)

Die Bauflächen im Plangebiet sollen zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan werden deshalb „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA), (WA1), (WA2) und (WA3)“ Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es werden „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt und nicht etwa „Reine Wohngebiete (WR)“, da eine strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lehrte widerspräche. Die planungsrechtliche Festsetzung einer unzeitgemäßen und damit aus städtebaulicher Sicht unerwünschten „reinen Schlagsiedlung“ wird vermieden, um auch nicht störende gewerbliche Nutzungen, etwa in Form von Heimarbeitsplätzen unter Nutzung der EDV zu ermöglichen.

Allerdings ist in den mit (WA), (WA1), (WA2) und (WA3) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen), werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die geplanten Wohnnutzungen sowie die bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen von Störungen freigehalten werden sollen, die von diesen (ausgeschlossenen) Nutzungen ausgehen könnten.

##### **Allgemeine Wohngebiete (WA<sub>G1</sub>), (WA<sub>G2</sub>) und (WA<sub>G3</sub>)**

(§ 1 (2) - (4) der textlichen Festsetzungen)

Im Plangebiet werden „Allgemeine Wohngebiete (WA<sub>G1</sub>), (WA<sub>G2</sub>) und (WA<sub>G3</sub>)“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen Gemeinschaftsstellplätze entstehen, die den jeweiligen „Allgemeinen Wohngebieten (WA1), (WA2) und (WA3) zugeordnet werden.

Grundsätzlich fordert die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mindestens 1 Einstellplatz pro Wohneinheit. Der Stellplatzschlüssel der Stadt Lehrte beträgt allerdings 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau. Zur Verortung der geforderten Einstellplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB „Flächen für Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt, um u.a. Fahrzeuge, die z.B. nicht ständig zur Verfügung stehen müssen, hier abstellen zu können. Eine Benutzung des öffentlichen Straßenraums als Parkraum wird dadurch vermieden.

Dabei ist zu beachten, dass die notwendigen Einstellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein müssen, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist. Eine Sicherung durch Baulast ist auch erforderlich, wenn die notwendigen Einstellplätze für ein Grundstück auf einem anderen Grundstück liegen und beide Grundstücke ein Baugrundstück nach § 2 Abs. 12 Satz 2 NBauO bilden.

### Hinzurechnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten „Flächen für Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze“ der (WA<sub>G1</sub>), (WA<sub>G2</sub>) und (WA<sub>G3</sub>) i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind. Die Festsetzung zur „Hinzurechnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen“ dient der Klarstellung für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) im Plangebiet. Das bedeutet, dass bei der Ermittlung der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen der nach § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf und die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die Flächen in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA<sub>G1</sub>)“, (WA2) und (WA<sub>G2</sub>) sowie (WA3)“ und (WA<sub>G3</sub>)“ maßgeblich sind.

## 3.2 Schallschutz

### Schallschutzmaßnahmen

(§ 3 der textlichen Festsetzungen und Hinweise Nr. 7 DIN 4109)

Südlich und östlich des Plangebietes verlaufen die Schienenstrecken Nr. 1720, 1730, 1734, 1750 und 1775, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Geräuschen aus dem schienengebundenen Verkehr belasten. Des Weiteren verlaufen nördlich des Plangebietes die Bundesautobahn (BAB 2), östlich die Bundesstraße (B 443) und westlich die Westtangente, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Geräuschen aus dem fahrzeuggebundenen Verkehr belasten. Darüber hinaus liegt nördlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet, durch dessen Gewerbelärm das Plangebiet belastet ist.

Deshalb werden zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für ausschließlich taggenutzte Räume (LPBT) III und (LPBT) IV und für nachtgenutzte Räume die Lärmpegelbereiche (LPBN) IV und (LPBN) V (siehe Planzeichnung) entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) festgesetzt. (Die DIN 4109 kann bei der Stadt Lehrte eingesehen werden.) Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Lärmpegelbereiche vorzusehen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich
61 bis 65	III
66 bis 70	IV
71 bis 75	V

Zusätzlich sind innerhalb des gesamten Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen Lüftungseinrichtungen einzubauen, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den

genannten Räumen sorgen. Aktive Lüftungseinrichtungen müssen ein für Schlafräume geeignet niedriges Eigengeräusch aufweisen. Die „bewertete Normschallpegeldifferenz“ ( $D_{n,e,w}$ ) von fassadenintegrierten Lüftungseinrichtungen muss mindestens 15 dB über dem Schalldämmmaß der Fenster liegen.

Darüber hinaus sind zum Schutz vor gewerbebedingten Schallimmissionen in den von einer Überschreitung des Orientierungswerts durch Gewerbelärm betroffenen Gebäudeseiten der Gebäude (Bereich von der „Tiefe Straße“ bis zur zeichnerischen Abgrenzung zwischen den festgesetzten Lärmpegelbereichen ( $LPB_N$ ) IV / ( $LPB_T$ ) III und ( $LPB_N$ ) V) / ( $LPB_T$ ) III) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Fenster von schutzbedürftigen Räumen vom Gewerbegebiet abgewandt anzuordnen oder als nicht öffnende Fenster auszuführen und die betroffenen tag- bzw. nachgenutzten Räume mit Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Außerdem sind bei den von einer Überschreitung des Orientierungswerts durch Gewerbelärm betroffenen Wohngrundstücken (Bereich von der „Tiefe Straße“ bis zur zeichnerischen Abgrenzung zwischen den festgesetzten Lärmpegelbereichen ( $LPB_N$ ) IV / ( $LPB_T$ ) III und ( $LPB_N$ ) V) / ( $LPB_T$ ) III) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) an den vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den v.g. Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch vorgelagerte Gebäude oder durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 01/2018) vorliegt.

Des Weiteren wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 7 DIN 4109) in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Die in Bezug genommene Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird bei der Stadt Lehrte - Fachdienst Stadtplanung - Rathausplatz 1, 31275 Lehrte dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten.“*

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), (WA1), (WA2) und (WA3)**

Im Zuge dieses Bebauungsplanes soll der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Lehrte im Rahmen der Nachverdichtung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, sodass in den „Allgemeinen Wohngebieten“ zur Sicherstellung einer entsprechend verdichteten Bebauung gemäß § 19 BauNVO die „Grundflächenzahl (GRZ)“ mit 0,4 und die „Geschossflächenzahl (GFZ)“ mit 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt wird.

Sowohl die festgesetzte „Grundflächenzahl“ als auch die „Geschossflächenzahl“ orientieren sich somit an den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Dieses Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine, der Lage des Plangebietes in der Kernstadt von Lehrte, angemessene bauliche Entwicklung und lässt für die angestrebten Wohnnutzungen

ausreichend individuellen Gestaltungsspielraum, um im Sinne der Innenentwicklung auf die Deckung des Wohnbedarfs angemessen einzugehen.

#### **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) auf Flächen für Gemeinbedarf**

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 00/24 „Breite Lade-West“, 1. Änderung festgesetzte „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,4 sowie die „Geschossflächenzahl (GFZ)“ von 0,6 werden für die „Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ unverändert beibehalten, da auf diesen Flächen eine entsprechende bauliche Entwicklung bereits stattgefunden hat.

#### **Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), (WA1), (WA2) u. (WA3)**

Die Festsetzung der „Zahl der Vollgeschosse“ erfolgt entsprechend dem „Städtebaulichen Konzept“ (vgl. Anlage 2 dieser Begründung). Im nördlichen Plangebiet wird zur Realisierung der geplanten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbaus gemäß § 16 BauNVO die „Zahl der Vollgeschosse“ mit (II-III) bzw. zwingend mit (III) zum Schutz vor Gewerbelärm festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet und im zentralen Bereich ist eine Einfamilienhausbebauung überwiegend mit Reihenhäusern und Doppelhäusern vorgesehen, für deren Umsetzung gemäß § 16 BauNVO die „Zahl der Vollgeschosse“ mit (II) festgesetzt wird.

#### **Zahl der Vollgeschosse auf Flächen für Gemeinbedarf**

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 00/24 „Breite Lade-West“, 1. Änderung festgesetzte „Zahl der Vollgeschosse“ (II) wird für die „Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ unverändert beibehalten.

### **3.4 Bauweise / Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen)**

#### **Offene Bauweise (o) in den Allgemeinen Wohngebieten**

Im Plangebiet sollen überwiegend Wohngebäude in unterschiedlicher Bauweise entstehen, sodass gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die „offene Bauweise (o)“ festgesetzt wird. Hierdurch wird eine ausreichende Flexibilität zur Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen gewährleistet

Damit wird dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel der Stadt Lehrte, nämlich der gemischten baulichen Entwicklung und der sozialen Mischung im neuen Baugebiet, entsprochen.

#### **Offene Bauweise (o) auf Flächen für Gemeinbedarf**

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 00/24 „Breite Lade-West“, 1. Änderung festgesetzte „offene Bauweise (o)“ wird für die „Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ unverändert beibehalten.

#### **Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (H) im zentralen Bereich**

Im zentralen Bereich sollen nur Reihenhäuser entstehen, sodass auf dieser Fläche die „offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (H)“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird.

### **Abweichende Bauweise (a) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2)**

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Im nördlichen Plangebiet soll die Errichtung eines Bauriegels in „abweichender Bauweise (a)“ südlich der „Tiefe Straße“ ermöglicht werden, der neben der Unterbringung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau auch dem aktiven Schallschutz dienen kann. Deshalb gilt innerhalb der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten „Abweichenden Bauweise (a)“ die „Offene Bauweise (o)“, mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig ist.

Sobald ein solcher Gebäuderiegel errichtet wird und den entsprechenden Schallschutz übernimmt, besteht die Möglichkeit für dahinterliegende Gebäude im Rahmen des Einzelnachweises einen geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel zu berücksichtigen (vgl. § 3 (4) der textlichen Festsetzungen).

### **Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), (WA1), (WA2) und (WA3)**

(Hinweise Nr. 8 Gestaltung der nicht überbauten Flächen / Gartenbereiche)

Die Anordnung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur und unter Berücksichtigung des „Städtebaulichen Konzepts“ (vgl. Anlage 2 dieser Begründung). Durch die Festsetzung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ werden insbesondere auch die „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ definiert.

Die „überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ werden überall durch „Baugrenzen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die „Baugrenzen“ werden so festgesetzt, dass die Gebäude vom öffentlichen Straßenraum der neuen Planstraßen mindestens 3 m zurückstehen, damit zu den öffentlichen „Straßenverkehrsflächen“ ausreichend breite Flächen für die Begrünung freigehalten werden und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird. Die Abstände der „überbaubaren Grundstücksflächen“ zur Bestandsbebauung werden ebenfalls mit 3 m festgesetzt, sodass nachbarschaftliche Interessen nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Unabhängig von den festgesetzten „Baugrenzen“ sind die Grenzabstände nach § 5 der NBauO einzuhalten.

Für die Verortung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) ist auch der § 5 der örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen.

Derzeit ist ein Trend in der Gartengestaltung bzw. der Herrichtung der nicht überbauten Grundstücksflächen zu beobachten, bei dem umfangreiche Grundstücksbereiche mit undurchwurzelbaren Folien und Vliesen (gegen Kräuter) sowie mit Steinverfüllungen vollständig geschlossen werden, obwohl dies nach § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig ist. Es ist oftmals weder eine Staudenanpflanzung noch jegliche natürliche Begrünung vorzufinden. Dies trägt zur weiteren Überhitzungen der Flächen im Plangebiet sowie zum Rückgang des Insektenvorkommens bei. Deshalb wird, zur Klarstellung und zur Beachtung für alle Bauwilligen, der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 8 Gestaltung der nicht überbauten Flächen / Gartenbereiche) in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)). Sie sind gärtnerisch zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu*

*erhalten Die Anlage von Kies- oder Schottergärten sowie das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien oder Vliesen ist insbesondere unter Bezugnahme auf § 9 der NBauO innerhalb der Gartenbereiche unzulässig.“*

Diese v.g. Festsetzungen und Hinweise dienen sowohl der ortsüblichen Einbindung und städtebaulich hinreichenden Gestaltung des Baugebietes, als auch der Begrenzung der Überbauung und der Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken. Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten zur Umsetzung ressourcenschonender Energiekonzepte, wie der passiven Sonnenenergienutzung und dem Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, da die „überbaubaren Grundstücksflächen“ für diese Nutzungen günstige, flexible Gebäudeausrichtungen zulassen. Damit wird auch dem Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

### **Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) auf Flächen für Gemeinbedarf**

Die bislang im Bebauungsplan Nr. 00/24 „Breite Lade-West“, 1. Änderung festgesetzten „Baugrenzen“ werden für die „Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in Richtung Osten auf das erforderliche Maß bzw. den tatsächlichen baulichen Bestand reduziert.

## **3.5 Flächen für Gemeinbedarf**

### **Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Die bestehende Kindertagesstätte mit dem neuen Erweiterungsbau im südöstlichen Plangebiet soll planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb werden diese Flächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Flächen für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine hinreichende Flexibilität zu gewährleisten, falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Kindertagesstätte nicht mehr benötigt wird und die Flächen z.B. für eine Altenbetreuung oder andere soziale Einrichtungen genutzt werden sollen.

## **3.6 Verkehrsflächen**

### **Straßenverkehrsflächen**

(§ 7 (2) der textlichen Festsetzungen und Hinweise Nr. 3)

Das Plangebiet ist über die „Tiefe Straße“ und den „Amselweg“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Der bestehende Straßenquerschnitt der „Tiefe Straße“ wird in einem Teilbereich auf 6,50 m reduziert, da der öffentliche Fußweg zukünftig südlich der privaten Stellplätze geführt werden soll, um Gefahrensituationen durch rückwärts auf die „Tiefe Straße“ ausparkende Fahrzeuge über einen öffentlichen Gehweg zu vermeiden. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden Straßenflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Die bestehende Wendeanlage am Ende des „Amselweges“ sowie die westlich angrenzenden Flächen werden in einer ausreichend dimensionierten Breite gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, um ggf. eine spätere Befahrung des Plangebietes mit Bussen zu ermöglichen.

Die innere Erschließung erfolgt durch die neuen Planstraßen.

Die neue „Nord-Süd-Planstraße“ wird in einer Breite von 10,50 m festgesetzt, um einen Fußweg von 2 m, eine Fahrbahn von 6 m für den geplanten Busverkehr und einen - durch Bäume gegliederten - Parkstreifen von 2,50 m für öffentliche Parkplätze sowie Versickerungsmulden aufnehmen zu können. Der Ausbau ist zurzeit als „Tempo 30 Zone“ vorgesehen.

Die eingehängte neue „Ringstraße“ wird in einer Breite von 8,50 m festgesetzt, um eine Fahrbahn von 6 m für ein rückwärts Ausparken und einen - durch Bäume gegliederten - Parkstreifen von 2,50 m für öffentliche Parkplätze aufnehmen zu können. Der Ausbau ist zurzeit als „verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen.

Im Zuge der Straßenbauausführung sind bei der Straßenraumgestaltung Bäume zu pflanzen. Entsprechend § 7 (2) der textlichen Festsetzungen sind innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten standortgerechte Laubbäume entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. 3) als Hochstämme 4 mal verpflanzt (4 xv.) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in mind. 6 m<sup>2</sup> große Pflanzbeete, die zu begrünen sind, anzupflanzen. Durch die schattenspendenden Bäume werden hohe Aufheizungen des Straßenraumes vermieden und dadurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 8 m verschoben werden, damit entsprechend auf Grundstückszufahrten sowie auf Versickerungsmulden im Rahmen der Planung Rücksicht genommen werden kann.

Die Straßenraumbepflanzungen dienen der Durchgrünung des Baugebietes, der Ortsgestaltung und gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Bebauungsplan werden die geplanten bzw. technisch erforderlichen Straßenflächen zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll langfristig Vorsorge getroffen werden, dass der zu erwartende Verkehr, der durch das geplante neue Baugebiet entstehen wird, konfliktfrei aufgenommen werden kann.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßen vorgesehen (vgl. Anlage 2). Im Rahmen der Erschließungsplanung sind mind. 0,3 öffentliche Parkplätze pro Wohneinheit zu erstellen.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zu schaffen. Der Stellplatzschlüssel der Stadt Lehrte beträgt 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau und 2 Stellplätze im Einfamilienhausbau. Dazu zählen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)**

Fußwegeverbindungen entlang der „Tiefe Straße“, zum öffentlichen Spielplatz im südöstlichen Plangebiet und zur Kleingartenanlage westlich des Plangebietes sind zur fußläufigen Vernetzung und Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs geplant. Diese Fußwege werden gemäß § 9 Abs. 11 BauGB als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)“ in einer Breite von 2 m bis 2,5 m festgesetzt.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)**

Des Weiteren ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der „Schillerstraße“ / „Eisenbahnlängsweg“ geplant. Dieser Fuß- und Radweg wird gemäß § 9 Abs. 11 BauGB als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)“ in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Dadurch entsteht eine schnelle Fahrradverbindung zur Innenstadt. Dieser Fuß- und Radweg dient mit den übrigen Fußwegen im Plangebiet, in Verbindung mit den angrenzenden Wegen, der fußläufigen Vernetzung sowie der Durchlässigkeit des Plangebietes mittels attraktiver, kurzer Wegeverbindungen.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (P)**

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind ausreichend Parkmöglichkeiten zu schaffen. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind deshalb mind. 0,3 öffentliche Parkplätze pro Wohneinheit zu erstellen. Die überwiegende Anzahl dieser öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der festgesetzten „Straßenverkehrsflächen“ verortet (vgl. Anlage 2 dieser Begründung „Städtebauliches Konzept“).

Da im Bereich der Wendeanlage des „Amselwegs“ zukünftig öffentliche Parkplätze entfallen, wird im südlichen Plangebiet gemäß § 9 Abs. 11 BauGB eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (P)“ festgesetzt. Diese öffentliche Parkfläche dient dem Ersatz der wegfallenden Parkplätze sowie als Parkmöglichkeit für Besucherinnen und Besucher des Plangebietes.

### **3.7 Versorgungsleitungen**

#### **Versorgungsleitungen**

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, damit das Orts- und Landschaftsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freigehalten wird.

Die notwendigen Versorgungsleitungen werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

## 3.8 Grünflächen

### Öffentliche Grünflächen

(§ 6 der textlichen Festsetzungen und Hinweise Nr. 1)

Im Bebauungsplan werden „öffentliche Grünflächen“ mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

#### **Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung (RWV)**

Die „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung (RWV)“ dienen der Rückhaltung und Versickerung des innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ anfallenden Niederschlagswassers. Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung (RWV)“ ist deshalb die Erstellung von Regenwasserversickerungsflächen zulässig. Die Flächen für die Regenwasserversickerung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch Ausmuldungen mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:9 naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 1), in einer Pflanzgröße: Bäume als Hochstämme 3 mal verpflanzt (3 xv.) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, Sträucher 3 xv. 60-100 cm zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen.

#### **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Quartiersplatz (QP)**

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine „öffentliche Grünfläche“ als Kommunikationsplatz für die neue Wohnbevölkerung geplant, die als „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Quartiersplatz (QP)“ festgesetzt wird. Der neue „Quartiersplatz“ dient insbesondere den Kommunikationsbedürfnissen von Familien, jungen, alten und behinderten Menschen. Der Platz soll im Rahmen der Partizipation von der neuen Wohnbevölkerung zu Naherholungszwecken gestaltet und entsprechend genutzt werden.

Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Quartiersplatz (QP)“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 1), in einer Pflanzgröße: Bäume als Hochstämme 3 xv. mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, Sträucher 3 xv. 60-100 cm zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die Erstellung von Wegen in wassergebundener Decke und Anlagen zu Versorgung des Gebietes sind innerhalb dieser Flächen zulässig.

#### **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz**

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 6. Februar 1973, (Nds. GVBl. S. 29) GVBl. Sb 21074 01 wurde vom Niedersächsischen Landtag mit Wirkung vom 13.12.2008 durch Art. 2 G v. 10. 12. 2008 (Nds. GVBl. S. 381) aufgehoben.

Der Rat der Stadt Lehrte hat deshalb als familien- und kinderfreundliche Stadt am 08.12.2010 zur Spielplatzplanung den nachfolgenden Beschluss gefasst:

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

Somit ist für das Baugebiet ein Spielplatz erforderlich. Auf die Neuanlage eines Spielplatzes im Baugebiet selbst kann aber verzichtet werden, da im Bebauungsplan ein ausreichend dimensionierter Spielplatz, in einem Radius von 400 m, neben der Kindertagesstätte „Drosselweg“ festgesetzt ist. Dieser entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Erneuerung bzw. Aufwertung der Spielgeräte ist erforderlich.

Aufgrund der erfolgten Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte wird die vorhandene Spielplatzfläche im südöstlichen Plangebiet als „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz“ festgesetzt. Dieser ca. 962 m<sup>2</sup> große öffentliche Kinderspielplatz kann somit auch dem Spielbedürfnis der Kinder aus dem Plangebiet dienen.

Die Festsetzungen zu den „öffentlichen Grünflächen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

### **3.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Anpflanzen von Bäumen**

(§ 7 der textlichen Festsetzungen und Hinweise Nr. 1, 2 und 3)

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ tragen zu einer ansprechenden und unverwechselbaren Gestaltung des Ortsbildes bei und dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem vorsorgenden Klimaschutz, da unverhältnismäßige Aufheizungen von großflächig versiegelten Flächen vermieden werden.

Deshalb sind innerhalb des Plangebietes Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Für jeweils 6 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm 3 mal verpflanzt (3 xv.) mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 2) zu pflanzen.

Des Weiteren sind innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten standortgerechte Bäume als Hochstämme 4 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. 3) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in mind. 6 m<sup>2</sup> große Pflanzbeete zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 8 m verschoben werden,

damit im Rahmen der Ausführungsplanung z.B. auf Grundstückszufahrten oder Versickerungsmulden Rücksicht genommen werden kann.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach endgültiger Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen, um eine dauerhafte Begrünung und Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 8 der textlichen Festsetzungen)

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) - anstelle der Gemeinde - grundsätzlich die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken bzw. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen für die Straßenverkehrsflächen verpflichtet, sodass zunächst geprüft wurde, ob eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsflächen im Plangebiet möglich ist.

Zur genaueren Erkundung und Beurteilung des Baugrundes sowie der Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet wurden „Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen“, *geolog Ingenieurgesellschaft mbH*, Braunschweig, Juni 2018 für das Baugebiet durchgeführt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden zusammenfassend unter Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen“ wiedergegeben.

Zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet kommt der Gutachter zur folgenden Aussage:

*„An den zunächst geplanten Standorten für Versickerungseinrichtungen ist unter Berücksichtigung der Durchlässigkeitsbeiwerte der einzelnen Bodenschichten und der festgestellten Grundwassersituation aus bodenmechanischer Sicht die regelkonforme Versickerung des anfallenden Regenwassers über eine oberflächennahe Versickerungseinrichtung (z. B. Versickerungsmulde) im Grundsatz möglich.“*

(Das vollständige Gutachten kann bei der Stadt Lehrte im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.)

Aufgrund der Aussagen des Gutachters, insbesondere zur Versickerungsfähigkeit, wurde ein Fachbeitrag „Regenwasserbewirtschaftung und SW-Entwässerung“, *Ingenieurbüro agwa GmbH* Hannover, Oktober 2019 erstellt, um grundsätzlich nachzuweisen, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich zurückgehalten und versickert werden kann. (Das vollständige Gutachten kann bei der Stadt Lehrte im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.)

Auf Grundlage der Ergebnisse der v.g. Gutachten wird zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Gewässern und des örtlichen Grundwassers festgesetzt, dass das in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA), (WA1), (WA2) und (WA3)“ auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen dezentral zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Ausnahmsweise kann bei den nördlichen - innerhalb der Ringstraße gelegenen - „Allgemeinen Wohngebieten (WA) und (WA1)“ sowie bei Baugrundstücken, die für eine Kindertagesstätte genutzt werden, von der v.g. Festsetzung abgesehen werden, wenn das auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den privaten Flächen zurückgehalten und nur gedrosselt mit max. 3 l/Sek./ha in den nächstgelegenen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Darüber hinaus ist das auf den „Straßenverkehrsflächen“ anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ und innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung“ zurückzuhalten, soweit wie möglich zu versickern und darf nur gedrosselt mit max. 3 l/Sek./ha in den nächstgelegenen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Für die Versickerung des auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei der Erstellung der Regenwasserversickerungsanlagen ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass das Grundwasser nicht verunreinigt wird. Auch ist zu beachten, dass sich die Wasseraufnahmeeigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung z.B. durch Baufahrzeuge verschlechtern können. Soweit möglich, ist daher für den Schutz der für die Regenwasserversickerung vorgesehenen Bereiche, im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen; andernfalls ist der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen erneut aufzulockern.

Für eine Muldenversickerung auf den Wohnbaugrundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Für gewerblich genutzte Grundstücke ist bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert, kann aber planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird allerdings ausdrücklich hingewiesen.

Des Weiteren sind die Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu begrünen oder zur Gewinnung regenerativer Energie (z.B. Solar und Photovoltaik) zu nutzen. Durch diese Festsetzung wird einem sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz im Bebauungsplan Rechnung getragen. Darüber hinaus werden, bei der Erstellung von Gründächern, Eingriffe in den Gebietswasserhaushalt soweit wie möglich vermieden.

Die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und des Wasserhaushalts.

### 3.10 Flächenübersicht

#### Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bauungsplanes:

<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>ca. 31.025 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Verkehrsflächen insgesamt</b>	<b>ca. 8.584 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Straßenverkehrsflächen	ca. 6.552 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	ca. 566 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	ca. 1.154 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche	ca. 312 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen insgesamt</b>	<b>ca. 1.614 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung	ca. 428 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Quartiersplatz	ca. 224 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz	ca. 962 m <sup>2</sup>
<b>Flächen für Gemeinbedarf insgesamt</b>	<b>ca. 1.410 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	ca. 1.410 m <sup>2</sup>
<b>Bauflächen insgesamt</b>	<b>ca. 19.417 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Allgemeine Wohngebiete (WA, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8, o)	ca. 5.960 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8, H)	ca. 2.884 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA, II-III, GRZ 0,4, GFZ 1,2, o)	ca. 1.619 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA1, III, GRZ 0,4, GFZ 1,2, a)	ca. 1.973 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA <sub>G1</sub> )	ca. 739 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA2, II-III, GRZ 0,4, GFZ 1,2, o)	ca. 1.010 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA2, II-III, GRZ 0,4, GFZ 1,2, a)	ca. 2.238 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA <sub>G2</sub> )	ca. 579 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA3, II-III, GRZ 0,4, GFZ 1,2, o)	ca. 2.107 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA <sub>G3</sub> )	ca. 308 m <sup>2</sup>

### 3.11 Örtliche Bauvorschriften

Um im Planbereich den gestalterischen Rahmen nicht aufzugeben und Anforderungen an die Nutzung von Sonnenenergie zu entsprechen, wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 84 und 80 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Gebrauch gemacht und gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die örtliche Bauvorschriften werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass auch die künftige Bebauung im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommt, die sie als Teil des Siedlungsgebietes erscheinen lässt und keinen Fremdkörper bildet. Die örtlichen Bauvorschriften können jedoch nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

Zu folgenden Aspekten werden daher gestalterische Vorgaben aufgenommen:

- Dächer und Dachformen
- Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen
- Höhen der Gebäude
- Einfriedungen

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

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet, deren großflächigen Flachdachhallen und Freiflächen gewerblich genutzt werden.

Die südlich, östlich und westlich an den räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes angrenzende Bebauung ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser. Es handelt sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern. Deshalb werden entsprechend Anforderungen hinsichtlich der Dachlandschaft, als prägendes Element der bestehenden Wohnsiedlung, auch an die künftige Bebauung gestellt.

Durch die gestalterischen Anforderungen an die Dachform und Farbe der Dacheindeckungen soll sich das Baugebiet daher harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und darüber hinaus gestalterisch als Einheit wahrgenommen werden. Um den künftigen Bauherren ausreichend gestalterischen Spielraum zu lassen und Dachformen zu ermöglichen, die eine energetisch optimierte Bauweise begünstigen, sind neben Satteldächern auch Walm- und Pultdächer zulässig. Dächer mit geringeren Dachneigungen als 30° (also auch Flachdächer) sind als Gründach auszuführen. Um insbesondere den neuen nachhaltigen Bauweisen Rechnung zu tragen, ist die Zulässigkeit von Solaranlagen und Gründächern grundsätzlich gegeben.

Typisch für die Bestandsgebäude sind darüber hinaus rote, braune und graue Dächer in nicht glänzenden Materialien. Daher wird die Beschränkung der Dachfarben in der Farbgebung rot, braun und grau als erforderlich angesehen.

Durch den vermehrten Einsatz von Solaranlagen auf Hausdächern führt die Nutzung von Solarenergie zu einer veränderten Dachlandschaft bezüglich Materialität und Blendwirkung. Zur Reduzierung der Blendwirkung und Reflexionen der Dachhäute sollen daher nur nichtglänzende Materialien (trockener Zustand) Verwendung finden. Ausgenommen von diesen gestalterischen Vorgaben sind begrünte Dächer, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Dachflächenfenster sowie Wintergärten.

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

Des Weiteren werden die Höhen der Gebäude begrenzt, um eine ortsuntypische Bebauung, unangemessene Aufschüttung (beispielsweise der Terrassen und Freisitze) und Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Darüber hinaus trägt die Begrenzung der Höhe des Erdgeschossniveaus und der Oberkante bzw. der Firsthöhe der max. II-geschossigen Gebäude zu einer moderaten Höhenentwicklung bei, die zu Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander gewünscht ist.

Garagen und Carports sollen nicht den öffentlichen Straßenraum dominieren und deshalb optisch nicht im Vordergrund stehen bzw. aus gestalterischen Gründen zurücktreten.

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

Ziel der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte ist es daher Gestaltungsmerkmale aufzunehmen, ohne jedoch mit den Festsetzungen zu stark in die individuelle Gestaltungsvorstellungen der zukünftigen Bauherren einzugreifen.

Deshalb werden für den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die lediglich einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln auf der Grundlage des § 84 Abs. 2, 3 und 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO die wesentlichen Gestaltungselemente, die für die Gesamtwirkung des Baugebietes von Bedeutung sind. Sie sollen bewirken, dass die neue Bebauung in ihrem Erscheinungsbild ausgewogen wirkt und zu einem ruhigen, in sich geschlossenen, harmonischen Siedlungsgefüge beiträgt.

Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird u. a. den Zielen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung getragen und der Eingriff in das Ortsbild gemindert.

#### **Geltungsbereich** (§ 84 Abs. 6 NBauO)

(§ 1 der örtlichen Bauvorschriften)

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte. Die örtlichen Bauvorschriften werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Dächer** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)

(§ 2 der örtlichen Bauvorschriften)

Form und Farbe der Dächer tragen wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild eines Baugebietes bei und prägen die Ortssilhouette. Die südlich, östlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind überwiegend durch rote, braune und graue Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° geprägt, sodass Regelungen bezüglich der Dachneigung und der Dachfarbe getroffen werden. Auf den Hauptbaukörpern sind deshalb nur Sattel-, Walm- und

Pulldächer von mindestens 30° zulässig. Für bepflanzte Dächer (Gründächer) auf den Hauptbaukörpern sind auch geringere Dachneigungen zulässig, um dadurch auch einen ökologischen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Durch die festgesetzte Dachneigung wird für die neuen Gebäude ein Rahmen geschaffen, der sicherstellt, dass durch die entstehende Dachsilhouette des neuen Baugebietes unverhältnismäßige Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden. Sofern eine Dachbegrünung geplant ist, wird eine geringere Dachneigung zugelassen, um die aus ökologischen Gründen wünschenswerte Dachbegrünung zu fördern und besondere Mehraufwendungen gegenüber herkömmlichen Dachkonstruktionen verzichtbar zu machen. Die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen berücksichtigt sowohl die Möglichkeit des Dachausbaus als auch ggf. des Verzichts auf Ausbau ohne unrentable Aufwendungen für "toten" Dachraum, z.B. bei Gründächern.

Die Vorschriften für die Dacheindeckung der neuen Gebäude knüpfen an die in der Umgebung überwiegend vorhandenen matten Dacheindeckungsmaterialien an. Der vorgegebene Rahmen soll die gestalterische Einbindung neuer Dächer gewährleisten und eine störende Material- und Farbvielfalt in der Dachlandschaft vermeiden. Glänzend glasierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen) oder seidenmatte, reflektierende Dachpfannen sollen nicht verwendet werden, da die entstehenden Reflektionen sehr stark die Nachbarn und das Ortsbild beeinträchtigen können.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollen aus ökologischen Gründen ermöglicht werden und sind, wie auch Wintergärten und Dachflächenfenster, von den Vorschriften zum Dacheindeckungsmaterial und zu den Dachfarben ausgenommen.

#### **Höhen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(§ 3 der örtlichen Bauvorschriften)

Um eine gestalterische Anknüpfung an die vorhandenen Sockelhöhen und Gebäudehöhen der angrenzenden Gebäude zu bewirken wird die Oberkante des Erdgeschossniveaus und die Höhe der II-geschossigen Gebäude entsprechend begrenzt.

Angesichts heute üblicher Haus- und Wohnformen würde ein vollständiger Verzicht auf Sockel die Nutzbarkeit der Gebäude zu weitgehend einschränken. Um dennoch eine gestalterische Einheit zu bewirken, darf die Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude im Mittel bei nicht unterkellerten Gebäuden nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe und bei unterkellerten Gebäuden nicht höher als 1,00 m über der Bezugshöhe liegen. Die Oberkante bzw. Firsthöhe der max. II-geschossigen Gebäude darf im Mittel nicht höher als 9,50 m über der Bezugshöhe liegen.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück.

#### **Garagen / offene Kleingaragen (Carports)** (§ 84 Abs. 2 NBauO)

(§ 4 der örtlichen Bauvorschriften)

Garagen und Carports sollen nicht den öffentlichen Straßenraum dominieren und deshalb optisch nicht im Vordergrund stehen bzw. aus gestalterischen Gründen zurücktreten. Deswegen müssen Garagen und Carports zu den ihnen zur Erschließung dienenden „Straßenverkehrs-

flächen“ einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dadurch entsteht gleichzeitig ein zweiter Stellplatz auf den Baugrundstücken.

### **Einfriedungen** (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

(§ 5 der örtlichen Bauvorschriften)

Das räumliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes und dessen öffentlichen Räumen werden insbesondere durch die Art der Einfriedungen wesentlich mitbestimmt. Grundstückseinfriedungen sollen so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitativvolles und möglichst begrüntes Gesamtbild erzielt wird, das der Lage des Baugebietes gerecht wird. Deshalb wird die zulässige Höhe der Einfriedungen zu den „öffentlichen Verkehrsflächen“ (bis zu einer Tiefe von 3,00 m) auf 0,80 m begrenzt. Damit werden in Bezug auf Gebäudeproportion sowie Straßen- und Grünraum unverhältnismäßige optische Beeinträchtigungen vermieden. Davon ausgenommen sind aus Sicherheitsgründen Einfriedungen von Kindertagesstätten.

Als Einfriedungen sollten - auch im Interesse von Natur und Landschaft - in erster Linie Hecken aus heimischen Laubgehölzen gepflanzt werden. Einfriedungen aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unerwünscht, da sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr untypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören. Auch Gabionen und Zäune aus Kunststoff können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen / Gartenbereiche ist insbesondere der Hinweis Nr. 8 auf dem Bebauungsplan zu beachten.

### **Ordnungswidrigkeiten** (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

(Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften)

Da es zuweilen zur Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften kommt, wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei etwaigen Zuwiderhandlungen um eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) handelt. Auf dieser Grundlage kann die Untere Bauaufsichtsbehörde die Zuwiderhandlungen ahnden und im Zuge der Verfügung von Ordnungswidrigkeiten durchsetzen.

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer einer im Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschrift auf der Grundlage des § 84 Abs. 2, 3 und 6 der NBauO zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO bis zu einer Höhe von bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **4. Durchführung des Bebauungsplanes**

### **4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung**

Die Siedlungsentwicklung wird von Lehrter Wohnungsbau GmbH als Vorhabenträger durchgeführt. Durch die Planung des Vorhabens sollen der Stadt Lehrte keine Planungskosten entstehen. Die erforderlichen Mittel für die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zur Kostenübernahme hat die Stadt Lehrte mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens um die Planung der Erschließungsanlagen mit den daraus resultierenden Kosten ergänzt. Trotz Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für die neuen Bauflächen entstehen der Stadt Lehrte Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

### **4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der Grunderwerb der zur Realisierung der Planung notwendigen Fläche wurde vom Erschließungsträger durch ein notarielles Kaufangebot vertraglich gesichert. Der Erschließungsträger wird die, für die Realisierung des Baugebietes notwendigen, Flächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln bzw. einen Teil der Bauflächen an Investoren veräußern, die im Rahmen von Baumaßnahmen ebenfalls alle Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen müssen.

Die neuen „öffentlichen Verkehrsflächen“ und die „öffentlichen Grünflächen“ werden nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen vom Erschließungsträger an die Stadt Lehrte kostenfrei übertragen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Tiefe Straße“ und „Amselweg“ sowie der bestehende öffentliche Spielplatz und der Bereich der „Kindertagesstätte Drosselweg“ verbleiben im Eigentum der Stadt Lehrte.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandenen öffentlichen Straßen und die neuen Planstraßen sichergestellt. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Änderungsbereich abzuleiten bzw. eine geordnete Erreichbarkeit sicherzustellen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den S-Bahnhaltepunkt „Lehrte“ und das bestehende Busnetz gewährleistet.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

#### Kommunikationsnetz

Das Plangebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Sofern eine Erschließung des Plangebietes durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gewünscht wird, muss der jeweilige Eigentümer sich direkt mit dem Versorger in Verbindung setzen.

#### Stromversorgung

Träger der Stromversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Die Stadtwerke Lehrte weisen zur Stromversorgung auf die nachfolgenden Punkte hin:

1. Für die Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist der Neubau einer Transformatorstation innerhalb des Bereiches Tiefe Str. / Baugebiet erforderlich. Eine entsprechende Fläche, möglichst am südlichen Ende des Erschließungsgebietes, ist vorzusehen.
2. Der MSP-Anschluss der neuen Transformatorstation muss über die Tiefe Str. aus mit 4 MSP-Kabeln erfolgen.
3. Das Baugebiet wird von der Trafostation ausgehend mit 2 NSP-Kabelstrecken erschlossen.
4. Im Bereich der Wendehammer / Endpunkte wird die Aufstellung von Kabelverteilerschränken erforderlich. Entsprechender Raum ist hierfür zu planen.
5. Die erforderlichen Niederspannungsleitungen zur Erschließung des Baugebietes müssen entsprechend geplant und neu verlegt werden.
6. Für den rechtzeitigen Aufbau der Stromversorgung (Baustrom) ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.
7. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.
8. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen / zeitweilige Außerbetriebnahme von Stromversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.

9. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Stromversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.
10. Im Zuge der geplanten Maßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen.
11. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.
12. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.

#### Gasversorgung

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Die Stadtwerke Lehrte weisen zur Gasversorgung auf die nachfolgenden Punkte hin:

13. Mitteldruck-Gasversorgungsleitungen sind direkt angrenzend an das Plangebiet vorhanden.
14. MD-Gasversorgungsleitungen befinden sich in den Straßen „Tiefe Straße / Amselweg. Geplant ist, über beide Anbindungspunkte die Erschließung durchzuführen.
15. Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen im direkten Planumfeld verfügen über eine ausreichende Anschlusskapazität für die geplanten Neubauten.
16. Die vorhandenen Gasleitungen müssen im Zuge der geplanten baulichen Realisierung jedoch neu verlegt werden.
17. Hierzu ist die Gasversorgung für die geplanten Gebäudekomplexe konzeptionell neu zu planen.
18. Eine Anbindung an die Gasversorgung der Objekte des Plangebietes kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die in Punkt 1 und 2 beschriebenen Leitungen in das Plangebiet erfolgen. Eine Trassenzuweisung durch den Erschließungsträger / Bauherren ist mit den SWL abzustimmen.
19. Für den rechtzeitigen Aufbau der Gasversorgung ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.
20. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.
21. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/zeitweilige Außerbetriebnahmen von Gasversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.
22. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Anschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.
23. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß gültigem Regelwerk des DVGW einzuhalten.
24. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Gasarmaturen durchzuführen.
25. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Explosionsschutz sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Gasversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.

26. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.
27. Betriebliche Eingriffe in das Gasversorgungsnetz bedürfen der Absprache insbesondere ab 1. Okt. d. J mit Beginn der Heizperiode.

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt mittels Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Die Löschwasserversorgung von 1.600 l/min über 2 Stunden für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ bis zu einer „Geschossflächenzahl (GFZ)“ von 1,2 (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist für das Plangebiet sicherzustellen. Nach Aussage der Stadtwerke Lehrte GmbH können derzeit nur 80 m<sup>3</sup>/h (1.333,33 l/min.) aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt werden. Kann der Löschwasserbedarf durch das Trinkwasserrohrnetz nicht gedeckt werden, wird die Stadt Lehrte zur Sicherstellung des Grundschutzes Löschwasserbrunnen errichten.

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Die Stadtwerke Lehrte weisen zur Wasserversorgung vorsorglich auf die nachfolgenden Punkte hin:

1. Wasserversorgungsleitungen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.
2. Wasserversorgungsleitungen befinden sich jedoch direkt an das Plangebiet angrenzend in geringer Entfernung.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen verfügen i.d.R. über eine ausreichende Anschlusskapazität und decken den Grundschutz gemäß DVGW-Regelwerk ab.
4. Eine Anbindung an die Wasserversorgung kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die vorhandenen Trassen erfolgen. Hierzu ist ggf. eine Vorstreckung der dort vorhandenen Versorgungsleitungen Wasser im Nebenraum erforderlich. Dieses unter der Voraussetzung der Nutzung öffentlicher Wege oder einer privatrechtlichen Genehmigung.
5. Für den rechtzeitigen Aufbau der Wasserversorgung ist eine Trassenkoordination erforderlich.
6. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/zeitweilige Außerbetriebnahmen von Wasserversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.
7. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Wasserversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden.
8. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß Regelwerk des DVGW einzuhalten.
9. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Wasserarmaturen durchzuführen.
10. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Hygiene sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Wasserversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.
11. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.

12. Betriebliche Eingriffe in das Wasserversorgungsnetz, insbesondere in Zeiten erhöhten Wasserbedarfes (März-August), bedürfen der Absprache.

#### Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist an den Schmutzwasserkanal der Stadt Lehrte angeschlossen. Es sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

#### Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet soweit wie möglich zurückzuhalten und zu versickern.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

Bei Grundstücken, die nicht an eine für Müllfahrzeuge angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche anschließen, sind die Standplätze für Abfallbehälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

### **5.3 Umweltschutz / Umweltverträglichkeit**

Bei den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte handelt es sich überwiegend um Brach- und Gartenflächen sowie um eine hinterliegende bereits bebaute Fläche die durch eine Stichstraße erschlossen ist. Des Weiteren befinden sich ein Teile der vorhandenen „Tiefe Straße“, des „Amselwegs“, der bestehenden Kindertagesstätte am „Drosselweg“ und der öffentliche Spielplatz sowie eine im Süden gelegene unbefestigte Wegefläche im Plangebiet, die planungsrechtlich neu geordnet werden sollen.

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung (bereits teilweise überplante Gebiete gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB)) im Zuge der Nachverdichtung dient, die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen und, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden, und damit die Voraussetzungen für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erfüllt sind, wird dieses Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

durchgeführt. Eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Alle umweltrelevanten Aspekte werden jedoch in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt.

#### Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ und der getroffenen Festsetzungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen.

Die Flächen im Plangebiet sind durch Verkehrslärm aus dem Schienenverkehr der Bahnstrecke Nr. 1720, 1730, 1734, 1750 und 1775 sowie aus dem Kraftfahrzeugverkehr der Bundesautobahn (BAB 2), der Bundesstraße (B 443) und der Westtangente erheblich vorbelastet. Darüber hinaus liegt nördlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet, durch dessen Gewerbelärm das Plangebiet ebenfalls belastet ist. Deshalb wurde, zum Zwecke einer sachgerechten Beurteilung, ein „Schalltechnisches Gutachten“, *Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH*, Garbsen, September 2020 erstellt.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden, entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens, passive Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen (vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan).

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind bei Beachtung des § 3 der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu einem Großteil unbebaut bzw. unversiegelt. Das Plangebiet wurde in dieser Begründung unter Punkt 2.4 „Baulich genutzte Flächen, Freiflächen“ beschrieben.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss u.a. den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 f. BNatSchG Rechnung getragen werden. Deshalb wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens (von April bis September 2018) die Avifauna, Fledermäuse, Reptilien sowie die Biotoptypen im Plangebiet erfasst, um den Artenschutz auch im Verfahren nach § 13a BauGB entsprechen berücksichtigen zu können. Das Gutachten „Kartierbericht mit integrierten Aussagen zum Artenschutz“, *LaReG Planungsgemeinschaft GbR*, Braunschweig, September 2018 kommt im Rahmen der Bestandserfassung u.a. zu folgenden Ergebnissen:

#### *„Biotoptypen*

*Die ca. 2,5 ha große Fläche besteht zum größten Teil aus einer Brachfläche (halbruderaler Gras- und Staudenflur zumeist mittlerer, teilweise trockener Standorte), der aus naturschutzfachlicher Sicht eine allgemeine Bedeutung zukommt. Etwas höherwertiger sind die am südwestlichen Rand der Fläche befindlichen Haselgebüsche sowie der in den ehemaligen Kleingärten befindliche Walnussbaum und die Birke. Weitere kleinflächig vorkommende Biotoptypen (Staudensäume, Ziergebüsche etc.) weisen eine allgemeine bis geringe Bedeutung auf.*

*Nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Biotoptypen oder besonders oder streng geschützte sowie gefährdete Pflanzenarten sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bäume fallen nicht unter die Lehrter Baumschutzsatzung.*

#### *Brutvögel*

*Auf der Vorhabenfläche wurden fast ausschließlich siedlungsraumtypische, weit verbreitete Gehölzbrüter nachgewiesen. Von den 23 festgestellten Arten befinden sich zwei Arten auf der Roten Liste Niedersachsens (Gartenrotschwanz, Star). Sie wurden jedoch nur randlich außerhalb der B-Plan-Fläche nachgewiesen, können diese aber zur Nahrungssuche aufsuchen. Vier weitere nachgewiesene Arten befinden sich auf der Vorwarnliste (Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Mehlschwalbe). Alle europäischen Vogelarten sind nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Streng geschützte Vogelarten wurden nicht nachgewiesen. Die Bedeutung der Fläche für die Avifauna wird als mittel eingestuft.*

*In dem Walnussbaum sowie in der Birke sind Höhlen vorhanden, die bestimmten Vogelarten als Brutplätze dienen können. Bei der Kontrolle des im Westen der Fläche befindlichen Gartenhäuschens konnten keine Vogelnistplätze oder sonstige Nutzungsspuren gefunden werden.*

#### *Fledermäuse*

*Auf der B-Plan-Fläche wurden Jagdgebiete, Transferrouen und Einzelnachweise von vier Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus) festgestellt. Die vier Arten sind auf der Roten Liste Niedersachsen als stark gefährdet bzw. gefährdet geführt und sind wie alle anderen Fledermausarten nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Die Bedeutung der Fläche für Fledermäuse wird als mittel bewertet.*

*Die in der Birke und der Walnuss festgestellten Baumhöhlen können den Fledermäusen potentiell als Quartier dienen. Bei der Kontrolle des Gartenhäuschens wurden zwar keine übertagenden Fledermäuse, aber vereinzelte Kots Spuren gefunden. Das Gartenhäuschen weist mehrere Spalten außen wie auch im Inneren auf, in welchen die Nutzung als Wochenstubenquartier und Tagesversteck einzelner Arten nicht ausgeschlossen werden kann.*

#### *Reptilien*

*Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Reptilien festgestellt. Störungen durch Spaziergänger und mangelnde Versteckmöglichkeiten schränken die Eignung der Fläche als Lebensraum für Reptilien ein.*

#### **MAßNAHMEN**

*Zur Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, die auf der Fläche vorhandene Vegetation vollständig zu entfernen. Dadurch kann es zum Verlust von Brutplätzen von Vögeln und Quartieren von Fledermäusen kommen. Um diesen Verlust auszugleichen und um die Verletzung und Tötung von Tieren zu verhindern, sollten die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen beachtet werden. Ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz wird dadurch verhindert.*

#### *Baumfällungen:*

- *außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz)*

- *vorher: Begutachtung der Baumhöhlen in der Walnuss und der Birke durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz sowie auf potentielle Eignung als Brutplatz und als Fledermausquartier (Hubsteiger o.ä. erforderlich)*
  - *falls kein Fledermausbesatz: sofortige Fällung oder Verschluss der Höhlen*
  - *falls Fledermausbesatz: Abstimmung mit zuständiger Unterer Naturschutzbehörde*
  - *falls als Brutplatz und/oder Fledermausquartier geeignet: Installation von Ersatzquartieren/-niststätten (Anzahl, Art und Standort in Abstimmung mit Naturschutzbehörde)*

*Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetationsdecke):*

- *außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 15. März bis 15. Juli, um die Zerstörung von Brutgelegen und Tötung von Jungvögeln zu verhindern*

*Entfernung des Gartenhäuschens:*

- *außerhalb der Brutzeit*
- *Vor Abriss: Kontrolle durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz*
  - *falls kein Besatz: sofortiger Abriss*
  - *falls Besatz: Abstimmung mit Naturschutzbehörde*
- *Vor Abriss: Installation von zwei Fledermausflachkästen im Habitatverbund (z.B. am auf der Fläche befindlichen Wohnhaus)“*

(Das vollständige Gutachten kann bei der Stadt Lehrte im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden.)

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. 4 Artenschutz) in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 und 44 ff. BNatSchG) sind auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden. Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetationsdecke) vor Baubeginn darf nur außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 15. März bis 15. Juli eines jeden Jahres erfolgen.“*

Bei Beachtung des Hinweises Nr. 4 Artenschutz sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bei der Baufeldfreimachung in Abstimmung mit dem Gutachter sowie dem Fachdienst Grünplanung und Umwelt der Stadt Lehrte bereits beachtet.

#### Schutzgut Fläche

Dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Planung im Rahmen der Innenentwicklung Rechnung getragen, da keine weiteren Flächen im Außenbereich neu in Anspruch genommen bzw. versiegelt werden.

Daher sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden, aufgrund von zusätzlichen Versiegelungen und somit durch den Verlust ökologischer und sonstiger Funktionen des Bodens, werden durch die Planung vorbereitet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird durch die Planung im Zuge der Nachverdichtung Rechnung getragen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden. Das im neuen Wohngebiet anfallende Schmutzwasser wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lehrte eingeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist soweit wie möglich im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind deshalb nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind mit der Planung nicht verbunden, da entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vor unverhältnismäßigen Aufheizungen von versiegelten Flächen getroffen wurden. Insbesondere Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“, zur Begrünung von Dachflächen oder die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energie sowie zur „Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser“, überwiegend über die belebte Bodenzone, tragen insbesondere zum Klimaschutz bei. Auch auf die Beachtung des § 9 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) wird im Bebauungsplan hingewiesen. Das bedeutet, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

Auch die „überbaubaren Grundstücksflächen“ lassen günstige Gebäudeausrichtungen für die passive Nutzung von Sonnenenergie sowie von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie - als Beitrag zum Klimaschutz - zu.

Besondere Luftverunreinigungen werden durch die im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht ausgelöst. Es werden auch keine planungsbedingten Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen festgestellt.

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Kernstadt Lehrte. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Im Bebauungsplan wird, festgesetzt, dass Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen sind.

Deshalb sind erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild durch die Planung nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Im Planungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt, sodass mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Deshalb bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG (vgl. Hinweis Nr. 6 Bodendenkmale auf dem Bebauungsplan).

Bei Beachtung des Hinweises Nr. 6 Bodendenkmale auf dem Bebauungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Wechselwirkungen beziehen sich auf die einzelnen Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum, insbesondere für Familien mit mehreren Kindern, wird in der Kernstadt von Lehrte geschaffen.

Fuß- und radläufige Verbindungen zwischen den Wohngebieten sowie zur Kleingartensiedlung und zur Innenstadt von Lehrte werden neu hergestellt.

Für die Bewohner der an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke entsteht durch die neue Bebauung ein zusätzlicher Lärmschutz in Bezug auf die derzeit bestehenden verkehrsbedingten und gewerbebedingten Schallimmissionen.

Durch die neue Bebauung im Plangebiet werden zusätzliche Verkehre entstehen.

## **7. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte ist die hohe und nach wie vor anhaltende Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken für Wohnnutzungen in der Stadt Lehrte, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Baulücken und

Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in Lehrte fast vollständig ausgeschöpft. Die vorliegende Planung soll der Deckung des großen Nachfrageüberhanges dienen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bislang ungenutzten Flächen im Plangebiet, im Zuge der Stadtentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Es ist vorgesehen, auf den in Rede stehenden Flächen ca. 100 Wohneinheiten in ca. 8 Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau, ca. 12 Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, ca. 15 Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Kindertagesstätte zu errichten.

Die im Plangebiet vorgesehenen sowie die bestehenden angrenzenden Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan weder in ihrem Bestand gefährdet, noch unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden. Darüber hinaus werden zugleich Möglichkeiten einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Lehrte im Zuge der Stadtentwicklung eröffnet.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, „Allgemeine Wohngebiete“ auszuweisen, um den Neubaubedarf an Wohneinheiten und die allgemeine Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere im Geschosswohnungsbau zu decken. Mit dem Baugebiet soll ein vielfältiges Angebot auch für einkommensschwache Haushalte geschaffen und kostengünstiges Bauen für Familien mit mehreren Kindern ermöglicht werden. Dies entspricht den im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) sowie den im „Wohnraumversorgungskonzept“ formulierten Zielen der Stadt Lehrte.

Die planungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen sollen keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt werden. Deshalb wurde ein „Schalltechnisches Gutachten“, *Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH*, Garbsen, September 2020, erstellt.

Schallminderungsmaßnahmen wurden geprüft.

Neben dem Plangebiet sind auch weite Teile des Stadtgebietes von Lehrte erheblich durch verkehrsbedingte und/oder gewerbebedingte Schallimmissionen vorbelastet.

Auch bei anderen bebaubaren Flächen ist somit von einer erheblichen Vorbelastung durch Schallimmissionen auszugehen.

Eine signifikante Verringerung der Schallimmissionen im Plangebiet wäre nur mit Schallschutzwänden möglich, die unmittelbar neben den Verkehrswegen (z.B. eben dem Gleiskörper auf dem Betriebsgelände der Bahn sowie entlang der Straßenverkehrsflächen der Bundesautobahn, der Bundesstraße und der Westtangente, errichtet würden. Bei üblichen Wandhöhen ist jedoch weiterhin eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet auf Höhe der Obergeschosse zu erwarten.

Darüber hinaus müsste eine mind. 10 m hohe Schallschutzwand entlang der „Tiefe Straße“ errichtet werden, um gewerbebediente erhebliche Schallimmissionen im Plangebiet auszuschließen. Dies würde jedoch zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen und wird deshalb aus städtebaulicher Sicht abgelehnt.

Innerhalb von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnräume) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden bzw. durch die

lärmabgewandte Verortung schutzbedürftiger Nutzungen erzielt werden. Hierzu werden im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von Lärmpegelbereichen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen getroffen. Weitere passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachtruhe sind im Plangebiet zwingend erforderlich.

Nach Abwägung der bekannten privaten und öffentlichen Belange, unter Berücksichtigung vorhandener Lärmemissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr sowie aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet und aller in Betracht zu ziehenden Planungsalternativen, insbesondere unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vertretbarkeit, wird dem vorliegenden „Schalltechnischen Gutachten“ Folge geleistet.

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

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der neuen Anwohner im Plangebiet, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung werden durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen in Lehrte sichergestellt.

Die Belange bei der Fortentwicklung vorhandener Stadtteile werden beachtet.

Die Grundversorgung der Bewohner des neuen Baugebietes mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs wird in Lehrte sichergestellt. Der darüber hinaus bestehende langfristige Bedarf kann in Hannover gedeckt werden.

Ausreichende Kapazitäten an Schulplätzen und an Plätzen für die Kinderbetreuung werden durch die Stadt Lehrte sichergestellt.

Für Freizeit und Naherholung stehen den Bewohnern des Plangebietes der Quartiersplatz und der Spielplatz im Plangebiet, die angrenzende Kleingartensiedlung und die am Ort vorhandenen Vereine, Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen zur Verfügung.

Der Klimaschutz, als Planungsgrundsatz der Bauleitplanung, wird im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes, der Bodendenkmalpflege sowie die Gestaltung des Ortsbildes werden bei der Planung beachtet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Das Plangebiet ist an den ÖPNV über das Busnetz an den „Bahnhof Lehrte“ angebunden.

Da das Plangebiet sowohl über die „Tiefe Straße“ als auch über den „Amselweg“ erschlossen ist, verteilen sich die durch die neue Bebauung zusätzlich entstehenden Verkehre auf diese

zwei Straßen. Die neu entstehenden Verkehre halten sich in einem für „Allgemeine Wohngebiete“ typischen Rahmen.

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

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit wurden im Planverfahren geprüft.

Zwar werden die Umweltbelange durch die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen für bauliche Nutzungen teilweise beeinträchtigt, negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden aber so gering wie möglich gehalten, da im Bebauungsplan Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft getroffen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird durch die Planung im Zuge der Nachverdichtung Rechnung getragen.

Den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch eine Durchgrünung des Baugebietes mittels entsprechender Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie durch die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften Rechnung getragen.

Die Belange der Eigentümer im Plangebiet sowie die der angrenzenden Grundstückseigentümer werden bei der Planung beachtet.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung dringend benötigtem Wohnraums in Lehrte und der Bestandssicherung der Flüchtlingsunterkunft, der Kindertagesstätte und des öffentlichen Spielplatzes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 00/24 „Breite Lade-West“, 1. Änderung festgesetzte „Gewerbegebietes (GE)“ in die Festsetzung von „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ geändert, sodass auch in Bezug auf die „Art der baulichen Nutzung“ den bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen Rechnung getragen wird.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt, das die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte rechtfertigt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind der Begründung als Anhang beigefügt.

## **8. Fachgutachten**

Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden folgende Fachgutachten erarbeitet, die bei der Stadt Lehrte im Fachdienst Stadtplanung eingesehen werden können:

- 1. Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen**  
geo-log Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig, Juni 2018
- 2. Regenwasserbewirtschaftung und SW-Entwässerung**  
Ingenieurbüro agwa GmbH, Hannover, Oktober 2019
- 3. Schalltechnisches Gutachten**  
Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, September 2020
- 4. Kartierbericht mit integrierten Aussagen zum Artenschutz**  
LaReG Planungsgemeinschaft GbR, Braunschweig, September 2018

## 9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.11.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung bis zum 10.01.2020 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“, mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 11.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte, mit örtlichen Bauvorschriften und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung vom 30.11.2020 bis einschließlich 15.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 22.09.2021 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Lehrte, 28.10.2021

gez. i.V. Bollwein  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.12.2021 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 44 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.12.2021 in Kraft getreten.

Lehrte, 07.12.2021

gez. Prüße  
Bürgermeister

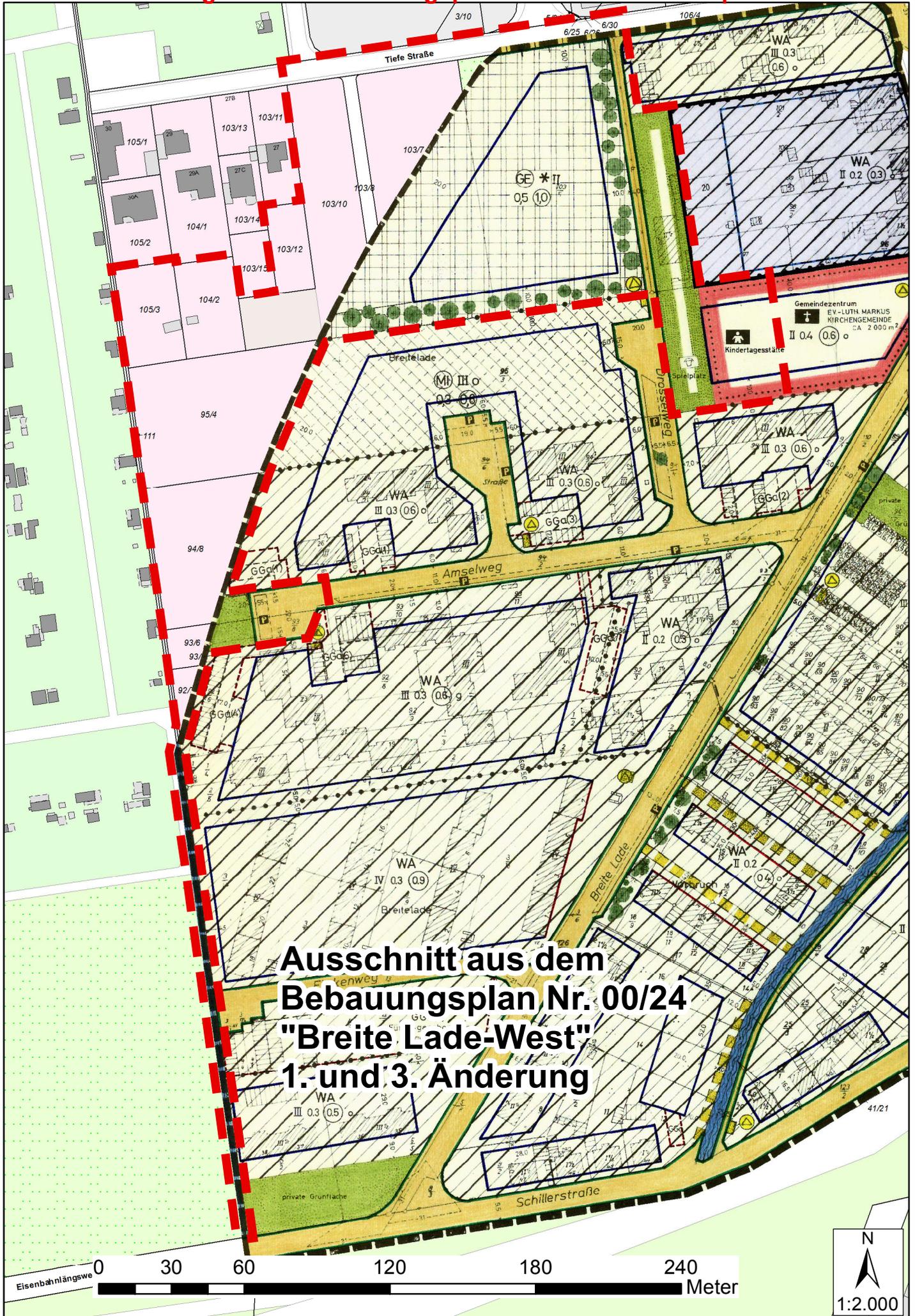
**Anlagen:**

1. **Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 00/24 „Breite Lade-West“ 1. u. 3. Änderung**  
Stadt Lehrte
2. **Städtebauliches Konzept `Gartenquartier`**  
Architekturbüro Dipl.-Ing. Anne Peters, Hannover, August 2020

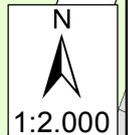
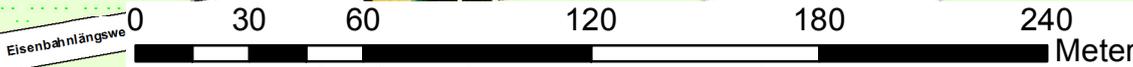
**Anhang zur Begründung:**

**Abwägungsergebnisse**

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 00/115 "Gartenquartier" in Lehrte



Ausschnitt aus dem  
Bebauungsplan Nr. 00/24  
"Breite Lade-West"  
1. und 3. Änderung





Legende

- |   |                      |   |                                   |
|---|----------------------|---|-----------------------------------|
|  | öffentl. Straßen     |  | F Fahrradstellplätze              |
|  | öffentl. Wege        |  | M Müllplätze                      |
|  | öffentl. Stellplätze |  | E E-Stellplätze                   |
|  | private Wege         |  | G Garagen                         |
|  | private Parkplätze   |  | B behindertengerechte Stellplätze |

Städtebauliches Konzept 'Gartenquartier'

Stand: 21.10.2020

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte  
einschließlich örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

**Anhang zur Begründung**

- 1. Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- 2. Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**



**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Stand: 18.10.2020

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	
1.	<b>Region Hannover</b> Schreiben vom 09.01.2020  „zu dem Bebauungsplan Nr.00/115 "Gartenquartier" der Stadt Lehrte, Stadtteil Lehrte, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:	
1.1	<b>Regionalplanung:</b> <i>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).</i> <b>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</b>  <u>WohnBauInitiative der Region Hannover</u> Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover wird die vorgelegte Planung begrüßt. Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept bebaut werden, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren. Für Lehrte als Siedlungsschwerpunkt besteht hier ein Orientierungswert von 38 Wohneinheiten/ha Bruttobauland. Mit der vorgelegten Planung könnten die Voraussetzungen für eine angemessene Dichte geschaffen werden.	<b>Zu Regionalplanung:</b> Der Hinweis aus regionalplanerischer Sicht, dass die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.  <u>Zu WohnBauInitiative der Region Hannover:</u> Die Hinweise, dass die Planung begrüßt wird und mit der vorgelegten Planung die Voraussetzungen für eine angemessene Dichte geschaffen werden könnten, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.
1.2	<b>Brandschutz:</b> Aus brandschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Des Weiteren wird auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, vorsorglich hingewiesen. Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen etc.	<b>Zu Brandschutz:</b> Der Hinweis aus brandschutzrechtlicher Sicht zum Löschwasserbedarf wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.  Die Hinweise zur Beachtung der Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO werden zur Kenntnis genommen und dem Investor zur weiteren Beachtung vorgelegt.

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Stand: 18.10.2020

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.3	<b>Naturschutz:</b> Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen sind. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Des Weiteren wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt, dass umfangreiche artenschutzfachliche Erhebungen durchgeführt wurden. Im Kartierbericht des Büros LaReG mit Stand vom 28.09.2019 wurde gutachterlich festgestellt, dass die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse erforderlich ist. Der Bebauungsplan bzw. die Begründung sollten daher um Aussagen zur konkreten Lage und Ausgestaltung der Quartiere ergänzt werden. Es wird empfohlen, artenschutzrechtliche Erfordernisse wie die Schaffung von Ersatzquartieren in den Katalog der Hinweise aufzunehmen.	<b>Zu Naturschutz:</b> Die Hinweise aus naturschutzrechtlicher Sicht, dass naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen sind und die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind, werden zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen zur Baum- und Gebäudekontrolle, Baumfällung und Entfernung des Gartenhäuschens wurden bereits in Abstimmung mit einem Gutachter sowie dem Fachdienst 4.5 <i>Grünplanung und Umwelt</i> fach- und sachgerecht in 2019 umgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden dabei beachtet. Dazu zählt auch die Anbringung der Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermausflachkästen vor Durchführung der Fäll- und Abrissarbeiten. Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetationsdecke) ist noch nicht erfolgt und wird vor Baubeginn außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 15. März bis 15. Juli durchgeführt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
1.4	<b>Bodenschutz:</b> Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Standorte und keine Altablagerungen bekannt sind.	<b>Zu Bodenschutz:</b> Der Hinweis aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde, dass im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Standorte und keine Altablagerungen bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.
1.5	<b>Immissionsschutz:</b> Die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit für die angrenzenden Gewerbebetriebe liegt beim Gewerbeaufsichtsamt Hannover, dieses ist in das Verfahren mit einzubinden.	<b>Zu Immissionsschutz:</b> Der Hinweis, dass die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit für die angrenzenden Gewerbebetriebe beim Gewerbeaufsichtsamt Hannover liegt, wird zur Kenntnis genommen. Das Gewerbeaufsichtsamt Hannover wurde am Verfahren beteiligt.
1.6	<b>ÖPNV:</b> Aus der Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs wird angemerkt, dass die Haltestelle „Tiefe Straße“, die von den Buslinien 962 und 963 bedient wird, sich in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet befindet und somit im Randbereich der im Nahverkehrsplan genannten Entfernung von Wohngebieten für die nächstgelegene Bushaltestelle liegt. Somit ist eine Erschließung noch gegeben, allerdings nicht optimal. Im Entwurf des Nahverkehrsplans 2020 ist eine Überplanung des Stadtverkehrs in Lehrte vorgesehen.“	<b>Zu ÖPNV:</b> Die Hinweise aus Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs, dass die nächstgelegene Bushaltestelle „Tiefe Straße“ in ca. 500 m Entfernung nicht optimal liegt und im Entwurf des Nahverkehrsplans 2020 eine Überplanung des Stadtverkehrs in Lehrte vorgesehen ist, werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden Straßenbreiten vorgesehen, die eine Durchfahrung des Plangebietes mit Bussen ermöglicht.
2.	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</b> Schreiben vom 08.01.2020  „gegen die o.g. Planung bestehen aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes erhebliche Bedenken. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen können Nutzungsbeschränkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen durch die geplante, heranrückende Wohnnutzung nicht sicher ausgeschlossen werden.“	Der Hinweis des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover, dass erhebliche Bedenken zum vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutz bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
 Stand: 18.10.2020

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Zudem bedarf das vorliegende schalltechnische Gutachten der Bonk, Maire, Hoppmann Part-GmbH in der aktualisierten Fassung vom März 2019 der Überarbeitung/Ergänzung. So ist in dem Gutachten ausschließlich der Gewerbelärm des nördlich der Tiefen Straße gelegenen Gewerbegebietes berücksichtigt. Aus unserer Sicht sollte das Gutachten um den Gewerbelärm des westlichen, an der Europastraße gelegenen Industriegebietes ergänzt werden.</p> <p>Bei Zugrundelegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln hätte zudem mit einer mittleren Quellhöhe von 5 m (statt der gewählten 3 m) gerechnet werden müssen, was rechnerisch zu höheren Lärmimmissionen im Plangebiet führen dürfte. Fraglich ist im vorliegenden Fall allerdings auch, ob die Schallsituation der bestehenden Gewerbebetriebe nicht unter Berücksichtigung der Genehmigungslage hätte ermittelt werden müssen. Zumindest für den dem Plangebiet direkt gegenüberliegenden Abschleppdienst scheint dies unumgänglich.</p> <p>Die der Berechnung des Schienenlärms zugrundeliegende Zugmengenprognose vom 02.11.2016 hat nach unserer Auffassung einen zu kurzen Prognosehorizont (2025). Hier sollten aktuelle Zahlen mit einem Prognosehorizont von 10 - 15 Jahren in das Gutachten einfließen.</p> <p>Letztlich ist der Detaillierungsgrad der bisherigen Planunterlagen (z.B. konkrete Gestaltung des nördlichen Gebäuderiegels, Lage der schutzbedürftigen Räume im Gebäude, Gebäudehöhen) aus unserer Sicht nicht ausreichend, um eine abschließende Prüfung hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes vornehmen zu können.</p> <p>Im Vorfeld dieser Stellungnahme hatte ich meinen Kollegen, Herrn Reske (Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim), wegen seines einschlägigen Fachwissens um eine grobe Einschätzung zu der mit der Planung verbundenen Lärmproblematik gebeten. Gern würden Herr Reske und ich unsere Bedenken hinsichtlich der Planung und ggf. mögliche Lösungsansätze in einem Gespräch mit Ihnen erörtern.“</p>	<p>Das zur frühzeitigen Beteiligung vorliegende „Schalltechnische Gutachten“, Bonk, Maire, Hoppmann PartGmbH, Garbsen, März 2019 wurde überarbeitet / ergänzt.</p> <p>Die Geräusche des Industriegebiets an der Europastraße wurden gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Die Forderung mit einer Quellhöhe von 3 m zu rechnen ist nicht nachvollziehbar; eine relevante Änderung der Immissionsbelastung im Plangebiet durch eine Änderung der Quellhöhe kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Gewerbelärmimmissionen durch die tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlich benachbarten GE-Gebiet wurden unter Berücksichtigung der Genehmigungsunterlagen ermittelt und beurteilt.</p> <p>Die tatsächlich vorhandene Nutzung stellt gegenüber dem „abstrakten Planfall“ in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr als schalltechnisch günstiger und in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr geringfügig ungünstiger dar.</p> <p>Für die Schienenwege wurden aktuelle Prognosezahlen 2030 angefordert und in die schalltechnische Untersuchung eingestellt.</p> <p>Durch die ergänzenden Untersuchungen ergeben sich gegenüber den bisherigen Untersuchungsergebnissen keine nennenswerten Änderungen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechende Festsetzungen treffen, um eine abschließende Prüfung hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes vornehmen zu können.</p> <p>Das Angebot des Gewerbeaufsichtsamtes Hannover zusammen mit dem Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim und der Stadt Lehrte mögliche Lösungsansätze in einem Gespräch zu erörtern wurde dankend angenommen. Das Gespräch fand am 05.02.2020 statt. Das Schalltechnische Gutachten wurde entsprechend des Gesprächsergebnisses überarbeitet / ergänzt.</p>
3.	<p><b>Industrie- und Handelskammer Hannover</b>          Schreiben vom 08.01.2020</p> <p>„Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zur Ausweisung von Wohngebietsflächen im Bereich südlich Tiefe Straße. Die Flächen sind bislang teilweise als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.</p> <p>Wir tragen bezüglich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken vor. Allerdings rückt durch die vorgelegte Planung im nördlichen Planungsabschnitt teilweise Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen heran. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschrän-</p>	<p>Der Hinweis Industrie- und Handelskammer Hannover, dass bezüglich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Planung wird sichergestellt, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine unzumutbaren emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Stand: 18.10.2020

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>kungen ergeben. Das hierzu vorgelegte schalltechnische Gutachten (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier der Stadt Lehrte, Aktualisierung März 2019, Bonk - Maire - Hoppmann Part-GmbH, Garbsen) halten wir für nachvollziehbar. Zu kritisieren ist aber, dass im Rahmen des Gutachtens keine Erhebung der tatsächlich vorhandenen Geräuschsituation durch Betriebsbefragung bzw. schalltechnische Messungen der innerhalb des Gewerbegebiets angesiedelten Betriebe vorgenommen wurden, sondern lediglich der „abstrakte Planfall begutachtet wurde. Für eine sichere Konfliktvermeidung ist eine Erhebung der tatsächlichen Plansituation aber ratsam und sollte nachgeholt werden.</p> <p>Insgesamt wird deutlich, dass die Wohngebietsplanungen nur bei Realisierung von erheblichen Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich möglich sind. Vor diesem Hintergrund ist bei der Umsetzung der Wohnbebauung darauf zu achten, dass die schallschutztechnischen Vorgaben nachweislich eingehalten werden. Dabei ist auch sicherzustellen, dass erst nach Fertigstellung der Riegelbebauung am nördlichen Rand des Baugebiets, die südlich hiervon vorgesehene Wohnbebauung (2. Baureihe) umgesetzt werden kann. Ansonsten müssen bei der Wohnbebauung im südlichen Bauabschnitt - gemäß schalltechnischen Gutachten - bezogen auf den Schallschutz höhere bauliche Vorgaben umgesetzt werden.</p> <p>Sofern sich im weiteren Planverfahren zeigen sollte, dass sich durch die Neuplanung für die Bestandsbetriebe schallschutztechnische Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind weitere schalltechnische Maßnahmen zu Lasten der im Bebauungsplan Nr. 00/115 geplanten Wohnnutzungen festzulegen. Belastungen für die ansässigen Betriebe lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab. Darüber hinaus empfehlen wir zur frühzeitigen Konfliktvermeidung die Einbindung der betroffenen Betriebe in den weiteren Planungsprozess.“</p>	<p>Die Gewerbelärmimmissionen durch die tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlich benachbarten GE-Gebiet wurden unter Berücksichtigung der Genehmigungsunterlagen ergänzend ermittelt und beurteilt. Die tatsächlich vorhandene Nutzung stellt sich gegenüber dem „abstrakten Planfall“ in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr als schalltechnisch günstiger und in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr geringfügig ungünstiger dar.</p>
7.	<p><b><u>Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie</u></b> Schreiben vom 08.01.2020</p> <p>„aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund der Planungsfläche können Karbonatgesteine aus der Oberkreide (Cenoman) anstehen, die lokal durch Lösungsprozesse (irreguläre Auslaugung) Verkarstungserscheinungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen. Erdfälle aus dieser geologischen Einheit treten selten auf und sind im Planungsbereich sowie im Umfeld nicht bekannt.</p> <p>Formal wird die Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet formal in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft wird, allerdings auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben im Plangebiet verzichtet werden kann.</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Stand: 18.10.2020

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.</p> <p>Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a>) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.“</p>	<p>Der Hinweis, dass die Stellungnahme des LBEG keine geotechnische Erkundung des Baugrundes ersetzt, wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
11.	<p><b>Stadtwerke Lehrte GmbH</b> Schreiben vom 20.12.2019</p> <p>„mit Schreiben vom 26.11.2019, Posteingang am 27. Nov. 2019 der Planungsgruppe Lärchenberg Hannover als Beauftragte des Fachdienstes Stadtplanung der Stadt Lehrte wurden der Stadtwerke Lehrte GmbH Informationen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des o.a. B-Planes Nr. 00/115 Bebauungsplan „Gartenquartier“ in Lehrte zugesandt.</p> <p>Der Plan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Ziel und Zweck der Planung ist es, die bislang ungenutzten Flächen im Plangebiet im Zuge der Stadtentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen, um Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen.</p> <p>Weitere Unterlagen zum o.a. B-Plan sind verfügbar und wurden von uns eingesehen. (s. o.a. Mail, Internet, <a href="http://www.lehrte.de">www.lehrte.de</a>).</p> <p><b>Als Träger öffentlicher Belange für die Stromversorgung, Gasversorgung, Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung nehmen wir wie folgt Stellung:</b></p> <p><b>Gegen die uns vorliegende Planungsabsicht und dem Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.</b></p> <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen geben wir die folgenden Hinweise auf:</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise der Stadtwerke Lehrte GmbH werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Stand: 18.10.2020

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>In der Kernstadt Lehrte der Stadt Lehrte wird durch die Stadtwerke Lehrte GmbH die Strom-Gas- und Wasserversorgung betrieben.</p> <p><b>- Zur Stromversorgung:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Für die Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist der Neubau einer Transformatorstation innerhalb des Bereich Tiefe Str. / Baugebietes erforderlich. Eine entsprechende Fläche, möglichst am südlichen Ende des Erschließungsgebietes, ist vorzusehen.</b></li><li>2. Der MSP-Anschluss der neuen Transformatorstation muss über die Tiefe Str. aus mit 4 MSP-Kabeln erfolgen.</li><li>3. Das Baugebiet wird von der Trafostation ausgehend mit 2 NSP-Kabelstrecken erschlossen.</li><li>4. Im Bereich der Wendehämmer / Endpunkte wird die Aufstellung von Kabelverteilerschränken erforderlich. Entsprechender Raum ist hierfür zu planen.</li><li><b>5. Die erforderlichen Niederspannungsleitungen zur Erschließung des Baugebietes müssen entsprechend geplant und neu verlegt werden.</b></li><li>6. Für den rechtzeitigen Aufbau der Stromversorgung (Baustrom) ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.</li><li><b>7. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.</b></li><li>8. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen / zeitweilige Außerbetriebnahme von Stromversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.</li><li><b>9. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Stromversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.</b></li><li>10. Im Zuge der geplanten Maßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen.</li><li>11. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.</li><li>12. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</li></ol> <p><b>- Weitere besondere Hinweise: keine</b></p> <p><b>- Zur Gasversorgung:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>13. Mitteldruck-Gasversorgungsleitungen sind direkt angrenzend an die von Ihnen angegebenen Grenzen des Plangebietes vorhanden (s. Analgen).</b></li><li>14. MD-Gasversorgungsleitungen befinden sich</li></ol>	<p>Die Hinweise zur Stromversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird bezüglich der vorgetragenen Hinweise der Stadtwerke Lehrte GmbH ergänzt und dem Investor zur Kenntnis und weiteren Beachtung gegeben.</p> <p>Die Hinweise zur Gasversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird bezüglich der vorgetragenen Hinweise der Stadtwerke Lehrte GmbH ergänzt und dem Investor zur Kenntnis und weiteren</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Stand: 18.10.2020

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>in den Straßen „Tiefe Straße / Amselweg. Geplant ist, über beide Anbindungspunkte die Erschließung durchzuführen.</p> <p>15. Die vorhandenen Gasversorgungsleitungen im direkten Planumfeld verfügen über eine ausreichende Anschlusskapazität für die geplanten Neubauten.</p> <p><b>16. Die vorhandenen Gasleitungen müssen im Zuge der geplanten baulichen Realisierung jedoch neu verlegt werden.</b></p> <p><b>17. Hierzu ist die Gasversorgung für die geplanten Gebäudekomplexe konzeptionell neu zu planen.</b></p> <p>18. Eine Anbindung an die Gasversorgung der Objekte des Plangebietes kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die in Punkt 1 und 2 beschriebenen Leitungen in das Plangebiet erfolgen. Eine Trassenzuweisung durch den Erschließungsträger / Bauherren ist mit den SWL abzustimmen.</p> <p>19. Für den rechtzeitigen Aufbau der Gasversorgung ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.</p> <p><b>20. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.</b></p> <p>21. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umliegungen/zeitweilige Außerbetriebnahmen von Gasversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.</p> <p><b>22. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Anschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.</b></p> <p>23. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß gültigem Regelwerk des DVGW einzuhalten.</p> <p>24. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Gasarmaturen durchzuführen.</p> <p>25.</p> <p>26. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Explosionsschutz sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Gasversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.</p> <p>27. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</p> <p>28. Betriebliche Eingriffe in das Gasversorgungsnetz bedürfen der Absprache insbe-</p>	Beachtung gegeben.

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Stand: 18.10.2020

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>sondere ab 1. Okt. d. J mit Beginn der Heizperiode.</p> <p><b>- Zur Wasserversorgung:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wasserversorgungsleitungen sind innerhalb der von Ihnen angegebenen Grenzen des Planungsgebietes nicht vorhanden.</li><li>2. Wasserversorgungsleitungen befinden sich jedoch direkt an das Plangebiet angrenzend in geringer Entfernung.</li><li>3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen verfügen i.d.R. über eine ausreichende Anschlusskapazität und decken den Grundschutz gemäß DVGW-Regelwerk ab.</li><li>4. Eine Anbindung an die Wasserversorgung kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die vorhandenen Trassen erfolgen. Hierzu ist ggf. eine Vorstreckung der dort vorhandenen Versorgungsleitungen Wasser im Nebenraum erforderlich. Dieses unter der Voraussetzung der Nutzung öffentlicher Wege oder einer privatrechtlichen Genehmigung.</li><li>5. Für den rechtzeitigen Aufbau der Wasserversorgung ist eine Trassenkoordination erforderlich.</li><li>6. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umliegungen/zeitweilige Außerbetriebnahmen von Wasserversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.</li><li>7. Erforderliche Erweiterungen und Neuan schlüsse an das Wasserversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden.</li><li>8. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß Regelwerk des DVGW einzuhalten.</li><li>9. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Wasserarmaturen durchzuführen.</li><li>10. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Hygiene sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Wasserversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.</li><li>11. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</li><li>12. Betriebliche Eingriffe in das Wasserversorgungsnetz, insbesondere in Zeiten erhöhten Wasserbedarfes (März-August), bedürfen der Absprache.</li></ol> <p>Für eine erste Leitungsübersicht der vorhandenen Anlagen haben wir Auszüge aus unserem</p>	<p>Die Hinweise zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird bezüglich der vorgetragenen Hinweise der Stadtwerke Lehrte GmbH ergänzt und dem Investor zur Kenntnis und weiteren Beachtung gegeben.</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Stand: 18.10.2020

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Planwerk bezüglich der Einrichtungen zur Wasserversorgung beigefügt. <b>- Weitere besondere Hinweise:</b> keine</p> <p>Die Stellungnahme zur Abwasserentsorgung geht Ihnen mit gesondertem Schreiben zu.“</p>	<p>Der Hinweis, dass die Stellungnahme zur Abwasserentsorgung mit gesondertem Schreiben zugeht, wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.	<p><b>Regiobus Hannover GmbH</b> Schreiben vom 08.01.2020</p> <p>„zu dem o.g. Bebauungsplan „Gartenquartier“ in Lehrte hat die regiobus Hannover GmbH an dieser Stelle keine Anmerkungen. Die Prüfung einer ÖPNV-Anbindung liegt in dem Zuständigkeitsbereich der Region Hannover. Wir werden dann zu gegebener Zeit eingebunden.“</p>	<p>Der Hinweis, dass die regiobus Hannover GmbH an dieser Stelle keine Anmerkungen vorträgt, da die Prüfung einer ÖPNV-Anbindung in dem Zuständigkeitsbereich der Region Hannover liegt, wird zur Kenntnis genommen.</p>
14.	<p><b>ADFC Lehrte/Sehnde</b> Schreiben vom 07.01.2020</p> <p>„das Plangebiet sollte u.E. - zur Förderung des Radverkehrs – um den Weg zwischen Schillerstraße und der Kleingartenkolonie „Dornröschen“ erweitert werden. Dieser Weg sollte als attraktive Radverkehrsverbindung ausgebaut werden.</p> <p>Begründung: Im Sinne des parallel zu beratenden Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Lehrte sollen Verkehre innerstädtisch soweit als möglich statt mit dem PKW mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Um dies zu erreichen sind attraktive Wegeverbindungen anzubieten. Die kürzeste und ampelfreie - also zeitlich kalkulierbare – Verbindung zwischen dem geplanten Gartenquartier und dem Bahnhof führt über Richtersdorf. Um mit dem Fahrrad auf kurzem Weg flott zum Tunneleingang in der Schillerstraße zu kommen, bietet sich vom „Gartenquartier“ der Verbindungsweg von der Kleingartenkolonie „Dornröschen“ zur Schillerstraße an. Sie beschreiben die Anbindung in „<b>Verkehrliche Erschließung</b>“ jedoch lediglich als Fußwegverbindung folgendermaßen: „<b>Fußwegeverbindungen zur Kindertagesstätte südöstlich des Plangebietes und zur Kleingartenanlage südwestlich des Plangebietes sind zur fußläufigen Vernetzung und Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs geplant.</b>“ Es reicht jedoch für die Schaffung einer Wegeverbindung für Radfahrende nicht aus, auf Fußwegverbindungen zu anderen privaten Wegen zu verweisen. Der „Verbindungsweg Schillerstraße-Kleingartenkolonie Dornröschen“ sollte mit in das Plangebiet und damit ins Verfahren genommen werden, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, nachzuweisen, dass der im Quartier entstehende Verkehr sicher ans öffentliche Verkehrsnetz – hier Schillerstraße – angebunden wird.“</p>	<p>Die Anregung, den Weg zwischen der „Schillerstraße“ und der Kleingartenkolonie „Dornröschen“ als attraktive Radverkehrsverbindung auszubauen, wird berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)  
Stand: 18.10.2020

	<b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit / Bürgerinnen und Bürger</b>	
1.	<p><b><u>Bürger 1</u></b> Schreiben vom 08.01.2020</p> <p>„ich bin Eigentümer der Flurstücke 103/13, 103/14 und 103/15 in der Gemarkung Lehrte. Die Grundstücke werden über die Tiefstraße erschlossen. Die Flurstücke 103/13 und 103/14 sind bereits bebaut. In der Zukunft plane ich, auch das Flurstück 103/15 zu bebauen und beantrage eine Erschließung dieses Flurstücks über den im oben genannten Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze geplanten Parkplatz. Ich beantrage, das Grundstück an die kommunale Versorgung anzuschließen und eine Zufahrt zum Grundstück über den Parkplatz zu schaffen. Dies ist notwendig, da das Flurstück 103/14 auf ganzer Breite bebaut ist. Gleichzeitig unterbreite ich Ihnen einen Vorschlag zu einer möglichen, praktischen Umsetzung meines Anliegens, den ich auf der angefügten Grafik grafisch dargestellt habe. Die Anzahl der Stellplätze bleibt bei dieser Lösung in vollem Umfang erhalten. Ich bitte Sie um eine Mitteilung, wie mein Anliegen umgesetzt werden kann.</p> <p>Anlage: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 00/115“</p> 	<p>Der Hinweis des Bürgers Nr. 1, dass er beabsichtige, die hinterliegenden Flächen seines Grundstückes zu bebauen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Deshalb hat zu diesem Thema zwischen dem Erschließungsträger und dem Bürger Nr. 1 am 01.07.2020 ein weiteres Abstimmungsgespräch stattgefunden.</p> <p>Der Erschließungsträger hat in diesem Gespräch deutlich gemacht, dass aufgrund der von der Stadt Lehrte geforderten Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet, keine Flächen für eine „öffentliche“ Erschließung des in Rede stehenden Grundstückes zur Verfügung stehen, da bereits jetzt die Flächen für eine entsprechende Kita-Nutzung sehr knapp bemessen sind. Deshalb hat der Erschließungsträger angeboten einen Teil der südlichen Grundstücksfläche des Bürgers Nr. 1 anzukaufen, um für die Kinder ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten zu schaffen. Dieses Kaufangebot wurde abgelehnt.</p> <p>Eine „private“ Erschließung der Flächen durch eine grundbuchliche Eintragung von Rechten Dritter steht der Möglichkeit einer späteren Nachnutzung des Gebäudes entgegen, da spätere Nutzer erhebliche Einschränkungen hinnehmen müssten. Bei der Planung ist auch die zukünftige demographische Entwicklung zu beachten, wenn z.B. die Nachfrage nach Kita-Plätzen zurückgeht und die Nachfrage nach Pflegeplätzen steigt.</p> <p>Des Weiteren wird die Aussage des Bürgers Nr. 1 zur Kenntnis genommen, dass das in Rede stehende Grundstück auf ganzer Breite bebaut ist. Dazu verweist die Stadt Lehrte auf die Beachtung des § 5 Abs. 8 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO): „ ... Bauliche Anlagen nach Satz 2 dürfen den Abstand nach Absatz 2 auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze, auf einem Baugrundstück insgesamt jedoch nur auf einer Länge von 15 m unterschreiten. Bei Anwendung der Sätze 2 und 3 sind nach Absatz 5 Satz 2 ohne Abstand an eine Grenze gebaute Gebäude der in Satz 2 Nr. 1 genannten Art anzurechnen. Bei Anwendung des Satzes 1 Nr. 2 gilt Absatz 2 Satz 3 entsprechend.“</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Nummer				
	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	<b>Anregungen, Bedenken, Hinweise</b>	<b>Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise</b>	<b>Keine Antwort</b>
1.	Region Hannover	X		
2.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover	X		
3.	Industrie- u. Handelskammer Hannover-Hildesheim	X		
4.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen			X
5.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	X		
6.	Polizeikommissariat Lehrte			X
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH	X		
8.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH			X
9.	BS/Energy Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG			X
10.	Stadtwerke Lehrte GmbH	X		
11.	aha - Zweckverband Abfallwirtschaft	X		
12.	RegioBus GmbH			X
13.	ADFC Ortsgruppe Lehrte	X		
14.	Bezirksverband Lehrte der Kleingärtner e.V.			X
16.	Stadt Burgdorf			X
17.	Stadt Sehnde			X
18.	NABU Niedersachsen			X
19.	BUND Region Hannover			X
	<b>Öffentlichkeit / Bürgerinnen und Bürger</b>			
1.	Bürger 1	X		
2.	Bürger 2	X		

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 Stand: 28.06.2021

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<b>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b>	
1.	<p><b>Region Hannover</b>  <u>Schreiben vom 12.01.2021</u>          „zu dem Bebauungsplan Nr.00/115 "Gartenquartier" der Stadt Lehrte, Stadtteil Lehrte, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p>	
1.1	<p><b>Brandschutz:</b>  <u>Schreiben vom 12.01.2021</u>          Die beschriebenen Anforderungen in der Stellungnahme der Region Hannover vom 09.01.2020 behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den <u>ersten</u> Löschangriff eine Mindestfördermenge von 24 m³/h haben muss.          Die hierfür vorgesehene Entnahmestelle ist in einer Entfernung von höchstens 75 m Lauflinie sicherzustellen.          Weiteres ist der „Information der AGBF Bund und dem DFV in Abstimmung mit dem DVGW (2018-4)“ zu entnehmen.</p> <p><u>Schreiben vom 09.01.2020</u>          Aus brandschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.          Des Weiteren wird auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, vorsorglich hingewiesen. Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen etc.</p>	<p><b>Zu Brandschutz:</b>          Der Hinweis, dass die beschriebenen Anforderungen in der Stellungnahme der Region Hannover vom 09.01.2020 weiterhin Ihre Gültigkeit behalten, wird zur Kenntnis genommen und deshalb hier noch einmal wiedergegeben.          Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff eine Mindestfördermenge von 24 m³/h haben muss und die hierfür vorgesehene Entnahmestelle in einer Entfernung von höchstens 75 m Lauflinie sicherzustellen ist.          Diese Hinweise werden zusätzlich dem Investor zur weiteren Beachtung vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis aus brandschutzrechtlicher Sicht zum Löschwasserbedarf wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Kann der Löschwasserbedarf durch das Trinkwasserrohrnetz nicht gedeckt werden, wird die Stadt Lehrte zur Sicherstellung des Grundschutzes Löschwasserbrunnen errichten.</p> <p>Die Hinweise zur Beachtung der Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO werden zur Kenntnis genommen und dem Investor zur weiteren Beachtung vorgelegt.</p>
1.2	<p><b>Naturschutz:</b>  <u>Schreiben vom 12.01.2021</u>          Über die bereits geäußerten Punkte hinaus bestehen zu der Planung keine weiteren Anregungen und Bedenken mehr.</p> <p><u>Schreiben vom 09.01.2020</u>          Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf</p>	<p><b>Zu Naturschutz:</b>          Der Hinweis, dass über die bereits geäußerten Punkte hinaus zu der Planung keine weiteren Anregungen und Bedenken mehr bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die erwähnten, bereits geäußerten Punkte werden hier noch einmal wiedergegeben.</p> <p>Die Hinweise aus naturschutzrechtlicher Sicht,</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 Stand: 28.06.2021

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>hingewiesen, dass Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen sind.            Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.            Des Weiteren wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt, dass umfangreiche artenschutzfachliche Erhebungen durchgeführt wurden. Im Kartierbericht des Büros LaReG mit Stand vom 28.09.2019 wurde gutachterlich festgestellt, dass die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse erforderlich ist. Der Bauungsplan bzw. die Begründung sollten daher um Aussagen zur konkreten Lage und Ausgestaltung der Quartiere ergänzt werden.            Es wird empfohlen, artenschutzrechtliche Erfordernisse wie die Schaffung von Ersatzquartieren in den Katalog der Hinweise aufzunehmen.</p>	<p>dass Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen sind und die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten sind, werden zur Kenntnis genommen.            Die Maßnahmen zur Baum- und Gebäudekontrolle, Baumfällung und Entfernung des Gartenhäuschens wurden bereits in Abstimmung mit einem Gutachter sowie dem Fachdienst 4.5 Grünplanung und Umwelt fach- und sachgerecht in 2019 umgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden dabei beachtet. Dazu zählt auch die Anbringung der Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermausflachkästen vor Durchführung der Fäll- und Abrissarbeiten.            Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetationsdecke) ist noch nicht erfolgt und wird vor Baubeginn außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 15. März bis 15. Juli durchgeführt. Die Begründung zum Bauungsplan wurde ergänzt, ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Entwurf des Bauungsplanes aufgenommen.</p>
1.3	<p><b>Gewässerschutz:</b>            Gegen die Planung bestehen aus wasserbehördlicher Sicht <u>keine Bedenken</u>.            Zur Begründung, Ziffer 3.9, ergehen die folgenden Anmerkungen:            Für die Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.            Hinsichtlich der Vorgabe, dass von einigen Grundstücken abfließende Niederschlagswasser auf 3 l/(s x ha) zu drosseln, wird darauf hingewiesen, dass mit handelsüblichen Drosselorganen nur ein Drosselabfluss von mindestens rd. 1 l/s realisierbar ist.            Somit muss die Mindestgröße des zu entwässernden Grundstücks rd. 3.350 m<sup>2</sup> betragen.            In dem Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung wird u. a. für die Niederschlagswasserversickerung von privaten Wohngrundstücken auf die Möglichkeit der Mitnutzung privater Nachbargrundstücke zur Errichtung der Versickerungsanlagen hingewiesen, die privatrechtlich zu regeln ist.            Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist dadurch keine dauerhaft gesicherte ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gewährleistet. Sofern die Niederschlagswasserbeseitigung nicht auf einem Wohngrundstück möglich ist, muss die Mitnutzung eines Nachbargrundstücks durch eine Baulast gesichert werden. Erfahrungsgemäß führen privatrechtlich geregelte Nutzungen von Gemeinschaftsanlagen bei einem Grundstückseigentümerwechsel häufig zu Streitigkeiten.</p>	<p><b>Zu Gewässerschutz:</b>            Der Hinweis, dass gegen die Planung aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.            Des Weiteren werden die Anmerkungen zur Begründung, Ziffer 3.9 zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung zum Bauungsplan ergänzt.            Der Hinweis, dass mit handelsüblichen Drosselorganen nur ein Drosselabfluss von mindestens rd. 1 l/s realisierbar ist, wird zur Kenntnis genommen und dem Investor zu weiteren Beachtung vorgelegt.            Der Investor hat mittlerweile das Regenwasserbewirtschaftungskonzept geändert. Nunmehr ist vorgesehen, das Regenwasser in einer zentralen Regenwasserversickerungsanlage zu beseitigen.</p>
1.4	<p><b>Raumordnung:</b>  <i>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungs-</i></p>	<p><b>Zu Raumordnung:</b>            Der Hinweis aus raumordnerischer Sicht, dass die Planung mit den Erfordernissen der</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stand: 28.06.2021

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p><i>programm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).</i> <b>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</b></p> <p><u>WohnBauInitiative der Region Hannover</u> Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover wird die vorgelegte Planung begrüßt. Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept (siehe Dichtemodell) bebaut werden, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren. Lehrte ist dem Siedlungstyp <i>Siedlungsschwerpunkt außerhalb des Kernraums</i> zuzuordnen, sodass hier ein Orientierungswert von 38 Wohneinheiten/ha Bruttobauland anzusetzen ist. Gemäß den Planunterlagen werden rund 3,1 ha Bruttobauland in Anspruch genommen, sodass <u>rund 120 Wohneinheiten, davon 72 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 48 Wohneinheiten in EZFH-Bauweise, auszuführen wären.</u> In den vorgelegten Planunterlagen wird der Fokus auf einen Zielwert von rund 100 Wohneinheiten gelegt. Es wird daher empfohlen die <u>Planungen dahingehend zu optimieren, dass weitere Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäusern auszuführen sind.</u>“</p>	<p>Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu WohnBauInitiative der Region Hannover:</u> Die Hinweise, dass die Planung begrüßt wird und mit der vorgelegten Planung die Voraussetzungen für eine angemessene Dichte geschaffen werden könnten, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>In dem ca. 3,1 ha großen Plangebiet sind neben ca. 8.584 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen mit umfangreichen Fuß- und Radwegen zur Förderung des nichtmotorisierten Individualverkehrs, ca. 1.614 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen für einen Spielplatz, einen Quartiersplatz als Kommunikationsbereich sowie Flächen für die Regenwasserversickerung und insbesondere zwei Kindertagesstättenstandorte mit insgesamt ca. 3.984 m<sup>2</sup> geplant bzw. vorhanden, sodass die Stadt Lehrte diesen v. g. Nutzungen den Vorrang einräumt, den Zielwert von 100 Wohneinheiten für diesen Standort als gerechtfertigt hält und auf die Kitastandorte zu Gunsten von Wohnungen nicht verzichten will. Im Übrigen werden im Plangebiet entsprechend der Nachfrage z.T. große Wohneinheiten für Familien mit mehreren Kindern geplant, sodass eine Beurteilung des Wohnraumbedarfs allein nach Wohneinheiten nicht zielführend ist. Die zu erwartenden Haushaltsgrößen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Empfehlung weitere Mehrfamilienhäuser zu planen wird aufgrund der v. g. Ausführungen und aufgrund der beabsichtigten sozialen Mischung im Plangebiet nicht berücksichtigt.</p>
2.	<p><b><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u></b> <u>Schreiben vom 13.01.2021</u> „zum o. g. Bauleitplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange folgende Hinweise zu geben. Die in den textlichen Festsetzungen unter § 3 genannten Maßnahmen sind geeignet, um etwaigen schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm entgegenzuwirken.  Hinweis: Koch-Küchen bis zu einer Grundfläche von 11 qm sind keine schutzbedürftigen Wohnräume. Im Falle von Wohnküchen (mit Essecke &gt; 11 qm) ist dies anders.“</p>	<p>Der Hinweis des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover, dass die in den textlichen Festsetzungen unter § 3 genannten Maßnahmen geeignet sind, den etwaigen schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm entgegenzuwirken, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Des Weiteren wird der Hinweis, dass Koch-Küchen bis zu einer Grundfläche von 11 qm keine schutzbedürftigen Wohnräume sind, zur Kenntnis genommen und dem Investor zur weiteren Beachtung vorgelegt.</p>
3.	<p><b><u>Industrie- und Handelskammer Hannover</u></b> <u>Schreiben vom 06.01.2021</u> „zu der o. g. Planung (Ausweisung von Wohngebietsflächen im Bereich südlich Tiefe Straße) hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 8. Januar 2020 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer Hannover, dass die IHK bereits mit Schreiben vom 8. Januar 2020 zur Planung Stellung genommen hat und sicherzustellen ist, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stand: 28.06.2021

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Stellung genommen.</p> <p>Anknüpfend an diese Stellungnahme bleibt festzuhalten, dass durch die vorgelegte Planung im nördlichen Planungsabschnitt Wohnbebauung an bestehende gewerbliche Nutzungen heranrückt. Insofern ist sicher zu stellen, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Dass hier Handlungsbedarf besteht, belegt auch die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover vom 8. Januar 2020.</p> <p>In diesem Zusammenhang begrüßen wir, dass das hierzu zunächst vorgelegte schalltechnische Gutachten nochmals aktualisiert worden ist (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier der Stadt Lehrte, Aktualisierung September 2020, Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Garbsen) und nunmehr ergänzend zur Betrachtung des „abstrakten Planfalls“ auch die Immissionsbelastung durch die im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 00/115 tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen ermittelt wird. Hierbei gehen wir davon aus, dass die Hinweise des Gewerbeaufsichtsamtes entsprechend berücksichtigt worden sind.</p> <p>Insgesamt zeigt sich weiterhin, dass die Wohngebietsplanungen nur bei Realisierung von erheblichen Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich möglich sind. Vor diesem Hintergrund ist bei der Umsetzung der Wohnbebauung darauf zu achten, dass die schallschutztechnischen Vorgaben nachweislich eingehalten werden. Dabei ist unter anderem sicherzustellen, dass erst nach Fertigstellung der Riegelbebauung am nördlichen Rand des Baugebiets, die südlich hiervon vorgesehene Wohnbebauung (2. Baureihe) umgesetzt werden kann. Ansonsten müssen bei der Wohnbebauung im südlichen Bauabschnitt - gemäß schalltechnischen Gutachten - bezogen auf den Schallschutz höhere bauliche Vorgaben umgesetzt werden. Zusätzlich halten wir es im Sinne einer frühzeitigen Konfliktvermeidung für erforderlich, dass Investoren bzw. potentielle Bauherren ausdrücklich auf die in den textlichen Festsetzungen festgelegten Maßnahmen zum Immissionsschutz hingewiesen werden. Belastungen für die ansässigen Betriebe lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.“</p>	<p>Gewerbebetriebe keine emissionschutzbedingten Beschränkungen ergeben, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mittels geeigneter planungsrechtlicher Festsetzungen wird im Rahmen der Planung sichergestellt, dass sich durch die heranrückende Wohnbebauung für die Gewerbebetriebe keine unzumutbaren emissionsbedingten Beschränkungen ergeben.</p> <p>Außerdem wird zur Kenntnis genommen, dass das Gewerbeaufsichtsamte es begrüßt, dass das Schalltechnische Gutachten, auch unter Betrachtung der Immissionsbelastung durch die im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 00/115 tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen, aktualisiert und dass die Hinweise des Gewerbeaufsichtsamtes entsprechend berücksichtigt worden sind.</p> <p>Die Gewerbelärmimmissionen durch die tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen im nördlich benachbarten GE-Gebiet wurden unter Berücksichtigung der Genehmigungsunterlagen ergänzend ermittelt und beurteilt.</p> <p>Die tatsächlich vorhandene Nutzung stellt gegenüber dem „abstrakten Planfall“ in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr als schalltechnisch günstiger und in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr geringfügig ungünstiger dar.</p> <p>Im Sinne einer frühzeitigen Konfliktvermeidung wurde der Investor frühzeitig von der Stadt Lehrte darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz zwingend einzuhalten sind.</p> <p>Außerdem wird zur Kenntnis genommen, dass Belastungen für die ansässigen Betriebe im Sinne des Bestandsschutzes vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamte abgelehnt werden.</p>
5.	<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie</b> <u>Schreiben vom 12.01.2021</u></p> <p>„aus Sicht des Fachbereiches <b>Bauwirtschaft</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund der Planungsfläche können Karbonatgesteine aus der Oberkreide (Cenoman) anstehen, die lokal durch Lösungsprozesse (irreguläre Auslaugung) Verkarstungserschei-</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet formal in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft wird, allerdings auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüg-</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stand: 28.06.2021

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>nungen (Bildung von Hohlräumen und Klüften) aufweisen. Erdfälle aus dieser geologischen Einheit treten selten auf und sind im Planungsbereich sowie im Umfeld nicht bekannt.</p> <p>Formal wird die Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.</p> <p>Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<a href="https://nibis.lbeg.de/cardomap3/">https://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a>) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.“</p>	<p>lich der Erdfallgefährdung bei Bauvorhaben im Plangebiet verzichtet werden kann.</p> <p>Der Hinweis, dass die Stellungnahme des LBEG keine geotechnische Erkundung des Baugrundes ersetzt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur genaueren Erkundung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt.</p>
7.	<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></b> <b><u>Schreiben vom 28.12.2020</u></b></p> <p>„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 00/115 Gartenquartier in Lehrte grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die</p>	<p>Der Hinweis der Telekom Deutschland GmbH, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Telekom Deutschland GmbH wird für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes rechtzeitig der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet schriftlich angezeigt werden.</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stand: 28.06.2021

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
10.	<p><b><u>Stadtwerke Lehrte GmbH</u></b> Schreiben vom 28.12.2020 „bezüglich der Gasversorgung gelten unsere Aussagen mit dem Schreiben vom 20.12.2019.“</p> <p>Bezüglich der Wasserversorgung gibt es folgende Ergänzung, die Löschwasserversorgung in dem Plangebiet ist nur mit ca. 80 m<sup>3</sup>/h möglich.“</p>	<p>Die Hinweise der Stadtwerke Lehrte GmbH zur Gasversorgung (Schreiben vom 20.12.2019) werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits bezüglich der vorgetragenen Hinweise der Stadtwerke Lehrte GmbH ergänzt und dem Investor zur Kenntnis und weiteren Beachtung gegeben.</p> <p>Der Hinweis, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet nur mit ca. 80 m<sup>3</sup>/h möglich ist, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Kann der Löschwasserbedarf durch das Trinkwasserrohrnetz nicht gedeckt werden, wird die Stadt Lehrte zur Sicherstellung des Grundschutzes Löschwasserbrunnen errichten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird bezüglich der derzeit unzureichenden Löschwasserversorgung ergänzt.</p>
11.	<p><b><u>aha - Zweckverband Abfallwirtschaft</u></b> <u>Schreiben vom 13.01.2021</u> „Bitte beachten Sie bezüglich der <u>Stichwege</u> innerhalb des Plangebiets, dass Abfälle nur dann abgeholt werden kann, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Im Fall von Stichstraßen und Sackgassen bedeutet dieses, dass am Ende dieser Straßen eine Wendemöglichkeit bestehen muss, wenn diese Straßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen. Weitere Anmerkungen oder Hinweise haben wir unserem Schreiben vom 06.01.2020 nicht hinzuzufügen.“</p> <p><u>Schreiben vom 06.01.2020</u> „Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können wir nur allgemeine Voraussetzungen - zum Befahren mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen - geben. Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass alle Straßen und Wege, die später zwecks Entsorgung befahren werden müssen, Lkw-geeignet auszulegen sind. So sind für aha - Fahrzeuge eine Bodenlast von 26 Tonnen und ein Kurvenradius von 9 m bei bis zu 10,30 m Fahrzeug Länge zu berücksichtigen. Ferner müssen die Fahrwege eine lichte Breite von mind. 3,50 m aufweisen. Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.). Bitte beachten Sie, dass gem. Absatz 3.2.5 der Gesetzlichen Unfallversicherung Müll nur dann abgeholt werden kann, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Im Fall von Stichstraßen und Sackgassen bedeutet</p>	<p>Der Hinweis der aha, dass bezüglich der Stichwege Abfälle nur dann abgeholt werden können, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise der aha zur Befahrbarkeit der öffentlichen Straßen mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen werden zur Kenntnis genommen und dem Investor zur weiteren Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt sein muss, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ein Befahren der Stichstraßen mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Deshalb wird die</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stand: 28.06.2021

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>dieses, dass am Ende dieser Straßen eine Wendemöglichkeit bestehen muss, wenn diese Straßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen. Stichwege bzw. Sackgassen ohne Wendemöglichkeit, werden von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren (Rückwärtsfahrverbot).</p> <p>Bei der Planung von Wendemöglichkeiten ist zu beachten, dass die Abfallsammelfahrzeuge einen Wenderadius von mindestens 9 m benötigen. Neben einem Wendekreis oder einer Wendeschleife mit diesem Radius können Wendeanlagen auch so bemessen sein, dass zum Wenden nicht mehr als 1 bis 2-maliges Zurücksetzen erforderlich ist. Die Funktion der Wendeanlage darf nicht durch Bebauung, Grünanlagen, Beparkung o.ä. beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.</p> <p>Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung). Sollten einzelne Straßen, die später zwecks Entsorgung befahren werden sollen, als Privatwege ausgewiesen werden, wäre ‚aha‘ von den jeweiligen Eigentümern eine schriftliche Genehmigung hierzu zu erteilen (Haftungsausschluss).“</p>	<p>Begründung zum Bebauungsplan wie folgt ergänzt:</p> <p><i>„Bei Grundstücken, die nicht an eine für Müllfahrzeuge angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche anschließen, sind die Standplätze für Abfallbehälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.“</i></p>
14.	<p><b><u>ADFC Lehrte/Sehnde</u></b> <u>Schreiben vom 05.01.2021</u></p> <p>„wir danken ihnen, dass sie unsere Anregung vom 7.1.2020 aufgegriffen haben, <i>das Plangebiet um den Weg zwischen Schillerstraße und der Kleingartenkolonie „Dornröschen“ zu erweitern.</i> Dieser Weg sollte als attraktive Radverkehrsverbindung ausgebaut werden.</p> <p><b>3.6 Verkehrsflächen</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R) <i>Des Weiteren ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der „Schillerstraße“ / „Eisenbahnlängsweg“ geplant. Dieser Fuß- und Radweg wird gemäß § 9 Abs. 11 BauGB als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)“ in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Dadurch entsteht eine schnelle Fahrradverbindung zur Innenstadt.</i></p> <p>Die vorstehende Begründung ist unserer Forderung gefolgt. Wir danken für die Aufnahme dieser Fördermaßnahme für den Radverkehr in diese Planung!“</p>	<p>Die Hinweise des ADFC werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung, den Weg zwischen der „Schillerstraße“ und der Kleingartenkolonie „Dornröschen“ als attraktive Radverkehrsverbindung auszubauen, wurde bereits im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stand: 28.06.2021

	<b>Stellungnahmen der Öffentlichkeit / Bürgerinnen und Bürger</b>	
1.	<p><b><u>Bürger 1</u></b> Schreiben vom 05.11.2020</p> <p>„in der letzten Bauausschuss-Sitzung wurden die Pläne zum Gartenquartier gut und verständlich vorgestellt. Vielen Dank dafür schonmal!</p> <p>Dabei wurde auch die Radweganbindung des Gartenquartiers in Richtung Süden zum Eisenbahnlängsweg vorgestellt. Ich finde es beruhigend, dass auch an dieser Stelle an den Radverkehr gedacht wird.</p> <p>Vermutlich werden aber viel mehr Radfahrer*innen aus dem Gartenquartier in Richtung Osten mit dem Ziel Innenstadt oder Stackmannstraße entlang der B 443 auf der Westseite durch die nördliche Trogstrecke fahren. Die wenigen Meter an der B 443 von der Tiefen Straße bis zum Beginn der Trogstrecke an der Schillerstraße ist aber ausgesprochen problematisch, wie man auf diesen beiden Fotos sehen kann:</p>  <p>Der kombinierte Rad- und Fußweg entspricht nicht den üblichen Vorgaben und ist viel zu schmal. Unterschiedliche Straßenbeläge lassen die Wegführung nicht erkennen. (Zu) schneller LKW-Verkehr, Bushaltestelle, Müllsammelstelle, Abzweig Bäckerstraße sowie im Kreuzungsbereich Schillerstraße parkende Autos machen den Abschnitt für den Radverkehr gefährlich.</p>	<p>Die Hinweise des Bürgers Nr. 1 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass für Radfahrer*innen aus dem Gartenquartier, die Strecke an der B 443 von der „Tiefe Straße“ bis zum Beginn der Trogstrecke an der „Schillerstraße“ als ausgesprochen problematisch angesehen wird.</p> <p>Außerdem werden die aufgeführten Defizite des angesprochenen kombinierten Rad- und Fußweges zur Kenntnis genommen und zur Prüfung an die zuständige Stelle weitergeleitet.</p>

## Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stand: 28.06.2021

	<p>Insbesondere durch das neue Baugebiet „Gartenquartier“ ist auf diesem kurzen Abschnitt mit einem deutlich erhöhten Radverkehr zu rechnen.</p> <p>Zwingend ist es aufgrund der Baulichkeit wohl, die Benutzungspflicht des Fußweges für den Radverkehr aufzuheben. Ob überhaupt eine einfache Freigabe dieses Fußweges für Radfahrer möglich ist, wäre dann zu prüfen. Möglicherweise können die beiden Fahrspuren für den Autoverkehr etwas verkleinert werden: linken Fahrstreifen für LKW sperren und auf 2,25 Meter Breite reduzieren, rechten Fahrstreifen auf Mindestgröße für LKW reduzieren. Vielleicht wäre dann da noch Platz für einen Radweg oder zumindest Fahrrad-Schutzstreifen.</p> <p>Alternativ könnte man zumindest unverbindliche Fahrradpiktogramme als Hinweis auf der Straße anbringen. Möglich wäre auch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 für LKW von „Im Tiefenbruch“ bis „Schillerstraße“ zum Schutz des Radverkehrs möglich.</p> <p>Wenn sich der bestehende Fußweg verbreitern ließe, so dass zusätzlich ein separater Radweg gebaut werden kann, wäre das natürlich auch okay, aber dafür müsste man wohl die Vorgärten kaufen / nutzen.</p> <p>Bei der Gestaltung des Gartenviertels ist also die Anbindung der Innenstadt für den Radverkehr nochmal zu überdenken.</p> <p>Sie finden diese Hinweise in ähnlicher Form auch in den verlinkten Dokumenten auf der Homepage des Forum Radverkehr unter <a href="https://vep-lehrte.de/Kernstadt/Lehrte-Nord-West/">https://vep-lehrte.de/Kernstadt/Lehrte-Nord-West/</a>.</p>	<p>Für die neuen Bewohner und Bewohnerinnen im „Gartenquartier“ wird zur Verbesserung der Radwegesituation und zur Förderung des nichtmotorisierten Individualverkehrs zusätzlich ein neuer 5 m breiter Fuß- und Radweg zum „Eisenbahnlängsweg“ bzw. zur „Schillerstraße“ planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die gesamte Stellungnahme des Bürgers Nr. 1 wurde für die weitere Bearbeitung des in Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes weitergeleitet.</p>
2.	<p><b>Bürger 2</b>, vertreten durch Rechtsanwalt Dipl. Ing. Horst Fabisch, Schreiben vom 14.01.2021</p> <p>„ausgewiesen durch beigefügte Vollmacht zeige ich die Vertretung von Herrn [REDACTED], 31275 Lehrte, an.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum bezeichneten Bebauungsplan führe ich in Ergänzung zu den bisherigen Einlassungen meines Mandanten Folgendes aus:</p> <p>1. Mein Mandant ist Eigentümer des Flurstückes 103/15. Es handelt sich um das letzte Grundstück der „Flurstückskette 103/13 und 103/14. Das Flurstück 103/15 ist über die davorliegenden Grundstücke nicht vollständig zu erschließen und deswegen derzeit nicht bebaubar.</p> <p>1.1 Nach den vorliegenden Planungsunterlagen ist beabsichtigt, die Fläche um das Flurstück 103/15 herum zu überplanen. Hinsichtlich der insoweit zu in Anspruch genommenen Flächen</p>	<p>Der Hinweis, dass der Bürger Nr. 2 sich anwaltlich durch Rechtsanwalt Dipl. Ing. Horst Fabisch vertreten lässt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass der Bürger Nr. 2 der Ansicht ist, dass das in Rede stehende Flurstück über seine davorliegenden (selbst bebauten und geteilten) Grundstücke „nicht vollständig zu erschließen“ sei und deswegen nicht bebaubar ist. Das Flurstück ist allerdings deshalb nicht bebaubar, da es sich derzeit im sog. „Außenbereich im Innenbereich“ befindet.</p>

## Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stand: 28.06.2021

verweise ich auf die Ziffer 1.3 des Vorentwurfes des Bebauungsplans.

Nach dem vorliegenden Entwurf wird das Grundstück meines Mandanten durch den überplanten Bereich eingeschlossen. Ohne eine planerische Einbeziehung wird das Flurstück 103/15 von einer baulichen Nutzung durch meinen Mandanten ausgeschlossen.

2. Im Vorentwurf ist unter Ziffer 1.3 Folgendes ausgeführt:

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird so abgegrenzt, dass die städtebaulichen Zielen und Zwecke des Bauleitplans erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzung außerhalb des Plangebietes, die einer gesonderten planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.“*

Dieses formulierte Ziel wird nicht eingehalten. Es ist sehr wohl ein Planungskonflikt hinsichtlich der Nutzung des Flurstückes meines Mandanten (103/15), welches sich nach dem Vorentwurf außerhalb des Planungsbereiches befindet, gegeben. Mein Mandant wird in der Verfügbarkeit über sein Grundstück eingeschränkt, was eigentumsrechtlich nicht zulässig ist.

2.1 Im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Aufzählung im § 1 Abs. 6 BauGB nicht abschließend ist.

Die planerische Abwägung ist das Kernstück einer Bauleitplanung, deren Ziel es ist, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird.

Das Gebot der gerechten Abwägung ist dann verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist verletzt, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt und wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gerechtigkeit einzelner Belange außer jeglichem Verhältnis stehen.

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass eine Auseinandersetzung mit den Belangen eines Mandanten in Bezug auf die Nutzung und Erschließung seines Grundstückes bisher nicht stattgefunden hat.

Die Nutzung des Grundstückes ist abwägungserheblich. Durch die derzeitige Planung ist eine

Zur Erreichung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte ist die Überplanung des in Rede stehenden Flurstückes erforderlich. Der Eigentümer dieses Flurstückes wird durch die städtebauliche Planung in der „Verfügbarkeit über sein Grundstück“ nicht eingeschränkt, sodass hieraus auch kein Planungskonflikt konstruiert werden kann. Im Gegenteil, für die Beurteilung der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben auf dem Flurstück werden zukünftig erstmals die Vorschriften des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden sein.

Sowohl § 30 BauGB als auch §§ 34 und 35 BauGB, folglich alle bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbeständen, ist gemein, dass ein bauliches Vorhaben erst dann Zulässig ist, wenn auch die Erschließung gesichert ist. Für die gesicherte Erschließung des Flurstückes spielt es somit keine Rolle, ob sich das Flurstück innerhalb oder außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

Nach § 123 Abs. 3 BauGB besteht kein Rechtsanspruch auf Erschließung. Das BauGB geht von dem Grundsatz aus, dass es einen Anspruch eines Dritten gegen die Gemeinde auf Erschließung nicht gibt. So soll die Gemeinde im Hinblick auf ihre Planungshoheit frei in der Entscheidung sein, wann und wo sie welche Straße plant und realisiert.

(Eine Ausnahme hiervon wäre allenfalls dann gegeben, wenn einem Grundstück, welches gemäß § 34 BauGB straßenmäßig erschlossen war, durch die Festsetzung eines qualifizierten Bebauungsplanes die Erschließung genommen wird. Dass keine der genannten Voraussetzungen auf das Flurstück zutrifft, ist offensichtlich.)

Einer besonderen rechtlichen Sicherung der Erschließung bedarf es nicht, wenn das Baugrundstück bereits eine unmittelbare Zufahrt zum öffentlichen Wegenetz besitzt. Nach Angaben des Eigentümers ist die Herstellung einer solchen Zufahrt von der „Tiefe Straße“ über die ebenfalls in seinem Eigentum befindlichen davorliegenden Flurstücke nicht möglich, da das mittlere Flurstück bereits in „ganzer Breite“ bebaut sei.

Der Hinweis, dass der Bürger Nr. 2 dauerhaft von einer baulichen Nutzung seines Grundstückes ausgeschlossen sei, ist unrichtig. Durch Entfernung einer Nebenanlage/Garage auf seinen Flächen könnte die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht werden. Im Übrigen weist die Stadt Lehrte den

**Bebauungsplan Nr. 00/115 „Gartenquartier“ in Lehrte**

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
Stand: 28.06.2021

<p>Bebauung nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert ist. Der Planungsentwurf befasst sich nicht mit dieser Situation. Zwar hat er Eigentümer eines Grundstückes grundsätzlich keinen Anspruch auf Überplanung, wenn aber die Flächen um das Grundstück herum beplant werden, ist eine andere Situation gegeben. Aufgrund der Lage ist eine Einbeziehung des Grundstückes meines Mandanten bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geboten. Mein Mandant wird anderenfalls dauerhaft von einer baulichen Nutzung seines Grundstückes ausgeschlossen, was seine Eigentumsrechte erheblich beeinträchtigt. Namens und in Vollmacht meines Mandanten bitte ich darum, im Rahmen der Überplanung eine dauerhafte Zuwegung und Versorgung des Flurstückes 103/15 sicherzustellen.“</p>	<p>Bürger Nr. 2 auf die Beachtung des § 5 Abs. 8 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hin.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens wurden von Seiten des Investors (Eigentümer der Flächen im Plangebiet) mehrere ergebnislose Abstimmungsgespräche mit dem Bürger Nr. 2 geführt. Im Rahmen dieser Gespräche wurde mehrfach angeboten den südlichen, in Rede stehenden Grundstücksbereich, für den dringend benötigten Bau einer Kindertagesstätte zu erwerben. Dies wurde allerdings mehrmals abgelehnt.</p> <p>Die Behauptung, dass die Belange des Eigentümers des in Rede stehenden Flurstückes in Bezug auf die Nutzung und Erschließung seines Grundstückes nicht beachtet wurden, der Eigentümer in seinen Rechten verletzt würde und der Bebauungsplan deshalb abwägungsfehlerhaft sei, wird aus den genannten Gründen zurückgewiesen.</p>
--	--