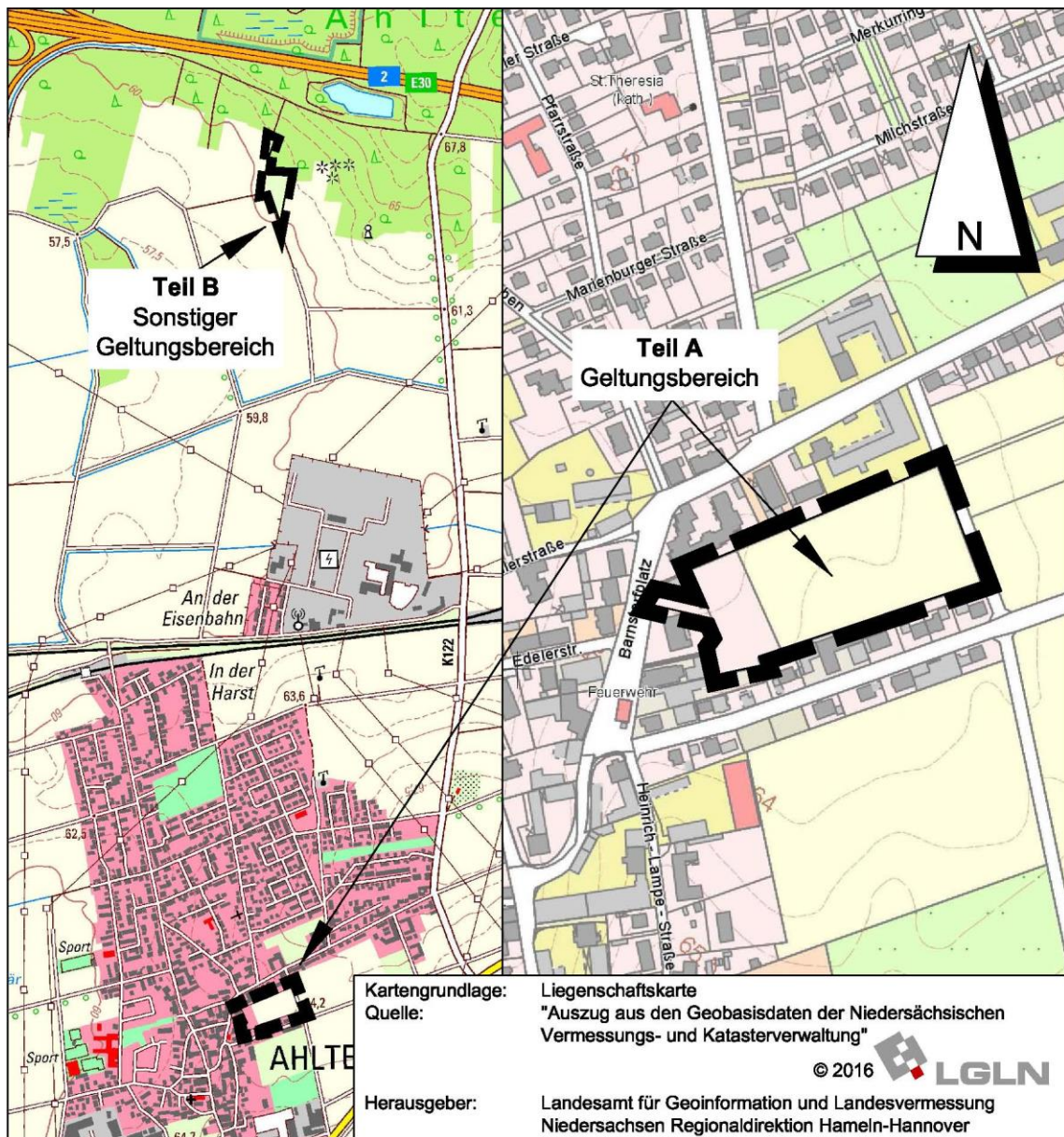


# BEGRÜNDUNG (TEIL A)

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
14.7.2021	gemäß § 10 (3) BauGB		



## BEBAUUNGSPLAN NR. 01/31 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT „NÖRDLICHE HANNOVERSCHE STRAßE“ IM ORTSTEIL AHLTEN



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Anlass**

Nach dem Wohnraumversorgungskonzept (Januar 2015) und dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Lehrte (November 2015) besteht ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Insbesondere einkommensschwache Haushalte sind hiervon betroffen, so dass der Rat der Stadt beschlossen hat, in Neubaugebieten grundsätzlich auch Wohnraum, insbesondere Geschosswohnungsbau, für diesen Bevölkerungskreis vorzusehen.

Aus dem Baulückenkataster für die Stadt Lehrte aus dem Jahr 2014 ergibt sich, dass in Ahlten keine Baulücken zur Verfügung stehen. Auch Nachverdichtungen im Innenraum des Ortsteils sind nicht mehr möglich, so dass der aktuell erkannte Bedarf nur über die Ausweisung von Neubauland gedeckt werden kann.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung geleistet werden. Um unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden, sollen dabei Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen können. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte soll auch Wohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindung insbesondere im Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **1.3 Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche**

Die Geltungsbereich Teil A befindet sich im Südosten Ahltens zwischen dem Barnstorffplatz im Westen, der Backhausstraße im Norden, der Hannoverschen Straße im Süden und dem Grevenweg im Osten. Er beinhaltet die Flurstücke Nrn. 194/9 und 194/11 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 194/8 der Flur 7 in der Gemarkung Ahlten.

Der sonstige Geltungsbereich B, der die Maßnahme für den Eingriffsausgleich aufnimmt, befindet sich nördlich der Ortslage Ahltens und beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 94 in der Flur 3 der Gemarkung Ahlten.

Beide Geltungsbereiche Teil A und Teil B werden auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 bzw. 1:25.000 dargestellt.

### **1.4 Raumordnung**

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016 wird der Ortsteil Ahlten als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt. Eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus ist danach möglich, wenn die infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen und ähnliches vorhanden sind und die Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes Kernstadt Lehrte nicht beeinträchtigt wird.

Diese Bedingungen werden hier erfüllt, wie unter Punkt 2.1 beschrieben wird.

## 1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt für den Geltungsbereich A dieses Bebauungsplanes in seiner Fassung der 9. Änderung für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes zusammen mit dem östlich angrenzenden Bereich eine Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 9. Änderung wird im Folgenden dargestellt.

Die grundsätzliche Verfügbarkeit des Planbereichs für die Festsetzung eines Neubaugebietes und die damit verbundene Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche ist damit gesichert.

Der bislang landwirtschaftlich genutzte sonstige Geltungsbereich B wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Auch wenn er im Zuge des Eingriffsausgleich aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen wird, so wird sich auf Jahre hinaus ein Übergang von der bisherigen Nutzung in einen ruderalen Zustand entwickeln. Diese Entwicklung wird nicht als wesentliche Abweichung von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft beurteilt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 9. Änderung entwickelt werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Gemeindegebiet, Infrastruktur

Der Geltungsbereich A liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortsmitte. Er kann zwar aufgrund der privaten Grundstücksverhältnisse am Barnstorfplatz nicht unmittelbar, aber doch mit einem geringen Umweg fußläufig erreicht werden.

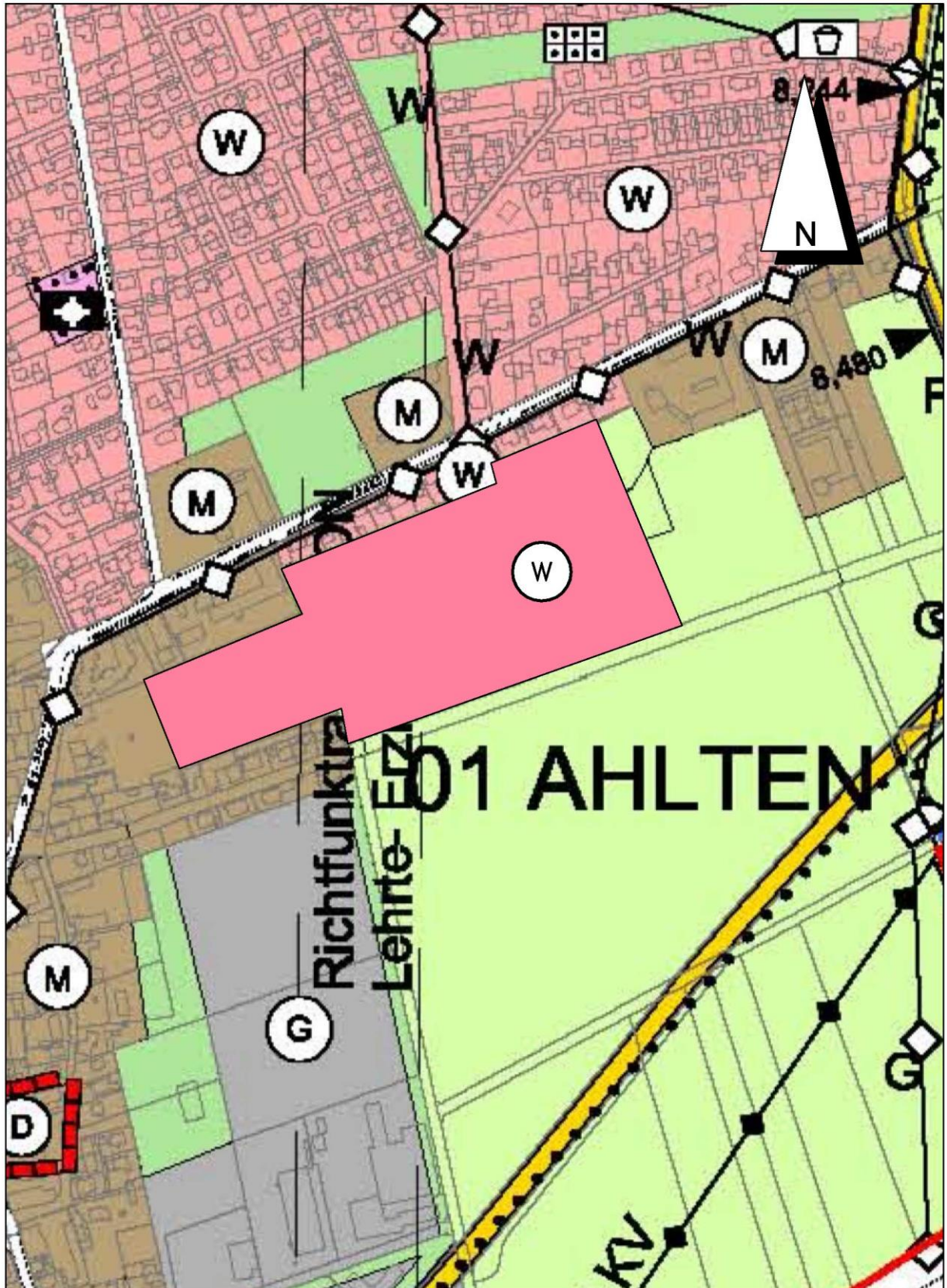
Die Infrastrukturausstattung Ahltens ist gut. Kindertagesstätten und eine Grundschule sind ebenso vorhanden wie Lebensmittelmärkte für die tägliche Versorgung. Apotheken sowie Ärzte und Zahnärzte sind ebenfalls in Ahlten ansässig. Der Bau einer zusätzliche Kindertagesstätte wird im östlich angrenzenden Neubaugebiet „Hannoversche Straße Nord - Ost“ ermöglicht.

Die verkehrliche Anbindung ist gut; dies gilt insbesondere auch für den öffentlichen Nahverkehr mit der S-Bahnstation an der Strecke Hannover – Lehrte.

### 2.2 Planungsalternativen

Aufgrund der zentralen Lage ist der Geltungsbereich, der bereits auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist, besonders für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Alternative Flächen, die besser geeignet wären, sind in Ahlten nicht vorhanden. Dies wurde bereits bei der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK untersucht.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 9. Änderung  
Maßstab 1 : 5.000



### 2.3 Größe der Geltungsbereiche, Eigentumsstruktur

Die Geltungsbereiche befinden sich in Privatbesitz und weisen folgende Flächengrößen auf:

Gesamtfläche (Teil A und B)	2,8950 ha
Teil A:	
Allgemeine Wohngebiete	1,0398 ha
Dorfgebiet	0,3430 ha
Verkehrsfläche	0,1920 ha
davon Fußweg	0,0010 ha
Summe Teil A:	<hr/> 1,5748 ha
Teil B:	
sonstiger Geltungsbereich:	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Sukzession)	1,3202 ha

### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht im Teil B dieser Begründung verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen ausführlich beschrieben wird.

### 2.5 Nachrichtliche Übernahme

Die Richtfunktrasse Lehrte-Erzhausen, die im östlichen Planbereich in nord-südlicher Richtung über das Plangebiet verläuft, sowie das Baudenkmal Barnstorfplatz 7 (Hauptgebäude) werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Das Baudenkmal befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches, wird aber aufgrund der Nähe zum Geltungsbereich gekennzeichnet.

## 3. Planungsinhalte

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Mitte und im Osten dieses ortsinneren Geltungsbereiches werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, weil sie in der Lage nahe der Ortsmitte als angemessener beurteilt werden als Reine Wohngebiete.

Die ansonsten in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen, weil sie aufgrund ihrer Eigenart und dem durch sie zusätzlich ausgelösten Verkehrsaufkommen nicht mit der angestrebten städtebaulichen Struktur als Gebiet zur Schaffung von Wohnraum übereinstimmen könnten.

Im Westen wird eine kleinere Fläche als Dorfgebiet festgesetzt, weil sie Teil eines hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes ist. Vergnügungsstätten werden hier auch als Ausnahme ausgeschlossen, weil sie im zentralen städtebaulichen Umfeld unangemessen wären. Auch landwirtschaftliche Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, weil sie je nach Intensität in der Nachbarschaft zu den geplanten Wohngebieten zu Konflikten führen könnten. Auch wenn objektiv das Maß der Zumutbarkeit nicht überschritten werden würde, kann es doch subjektiv gesehen auch im dörflichen Zusammenhang zu ungewollten Schwierigkeiten im Nebeneinander kommen. Zwar kann grundsätzlich in einem Dorfgebiet die Landwirtschaft als Grundnutzung nicht ausgeschlossen werden, aber hier wird dies im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden und durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Fläche beurteilt, so dass über die Grenze des Bebauungsplanes hinaus und damit gewissermaßen unter einer grenzüberschreitenden Gliederung von einem faktischen Dorfgebiet in voller Ausprägung ausgegangen wird.

Die Nutzung der Solarenergie sowie energiesparende Bauweisen sind ohne weiteres möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht in den Flächen, die für eine Mehrfamilienhausbebauung bzw. Hausgruppen vorgesehen sind, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 eine flächensparende Bebauung und ist der Lage nahe der Ortsmitte Ahltens angemessen. Die Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht hier im Zusammenhang mit einer voll ausgenutzten Grundflächenzahl von 0,4 eine ebenso volle Zweigeschossigkeit. Dazu sind ausgebaute Dachgeschosse möglich, solange sie nicht als weiteres Vollgeschoss gelten müssen. Im östlichen Planbereich wird eine größere Bauhöhe vorgesehen, um das Entstehen von Geschosswohnungen zu erleichtern, ohne von der grundsätzlichen Festsetzung einer hier angemessenen maximalen Zweigeschossigkeit abzuweichen. Für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird das Maß der baulichen Nutzung etwas niedriger angesetzt, um den Gedanken einer Durchgrünung des Baugebietes für diese Gebäudetypen mehr Raum zu geben. Das Maß entspricht dem, das auch in dem östlich jenseits des Grevenweges angrenzenden Neubaugebiet vorgesehen ist, so dass eine einheitliche Nutzbarkeit erreicht werden kann.

### 3.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Es wird eine offene Bauweise, zum Teil auch für Hausgruppen, festgesetzt, weil seitliche Grenzabstände zu einer lockeren Bebauung beitragen sollen. Hausgruppen, die aus aneinander gebauten Hauseinheiten bestehen, sind bis zu einer Länge von 50 m dadurch nicht ausgeschlossen, müssen aber an ihren Enden ebenfalls seitliche Grenzabstände aufweisen. Sie fallen somit ebenfalls unter den Oberbegriff „offene Bauweise“. Im Südwesten wird durch einen größeren Grenzabstand als 3 m eine Baulast berücksichtigt, die durch eine Grenzbebauung auf den südlich angrenzenden Grundstücken entstanden ist.

Die Baugrenzen bestimmen verhältnismäßig kleinteilige überbaubare Flächen, durch die die städtebauliche lockere Struktur der Bebauung vorgegeben werden soll. In zwei Bereichen werden darüber hinaus Baulinien vorgegeben, um hier eine erweiterte optische Auflockerung durch den Versatz von Baukörpern festzusetzen.

Stellplätze sollen außerhalb der für sie vorgesehenen Flächen nicht in den Bereichen zwischen Baugrenzen und Verkehrsfläche zugelassen werden, um jeweils den Übergangsbereich zwischen öffentlicher und privater Fläche von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Lediglich für das südöstliche Baugebiet sowie für abseits der Haupteinfahrtsstraße gelegenen Reihenhausflächen (siehe unten: Bebauungsentwurf) wird hiervon jeweils

abgewichen, weil hier eine flächensparendere und kostengünstige Bebauung zu einem entsprechend erhöhten Flächenanspruch führt.

### 3.3 Verkehr

Das Gebiet wird von Osten her über den auszubauenden Grevenweg erschlossen, der seinerseits an die Backhausstraße im Norden sowie die Hannoversche Straße im Süden angebunden ist.

Öffentliche Parkplätze innerhalb der Erschließungsstraße werden in der Ausführungsplanung festgelegt.

Private Stellplätze am Ende der Erschließungsstraße werden den Wohngebieten zugeordnet, in denen sie festgesetzt werden. Damit wird deutlich, dass sie nicht anderen Wohngebieten dienen, in denen eigene Stellplätze vorgehalten werden müssen.

Nach Norden ist zusätzlich aus dem zentralen Geltungsbereich heraus eine Fußwegverbindung in Richtung Backhausstraße vorgesehen, die dementsprechend auf dem dortigen Grundstück weitergeführt werden kann.

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich zum einen an der Edelerstraße westlich des Baugebietes in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m. Dort verkehren der ÜSTRA-Bus der Linie 371 von den Sehnder Ortsteilen Bilm über Ilten zum ca. 1,4 km entfernten S-Bahnhof Ahlten sowie der Regionsbus der Linie 967, der den S-Bahnhof Ahlten über die Ortsmitte Ahltens mit der Kernstadt Lehrte verbindet und am Mühlenfeld nordöstlich des ortsinneren Geltungsbereiches eine weitere Haltestelle in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m bedient. Beide Entfernungen werden vom östlichen Rand des Geltungsbereiches gerechnet.

Reihenhauszeilen werden gegebenenfalls zusätzlich durch rückwärtige so genannte „Dungwege“ erschlossen, die in privater Hand bleiben. Ein öffentlicher Erschließungsanspruch besteht hierfür nicht.

### 3.4 Grünflächen

Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches Teil A werden nur in geringem Maß festgesetzt, weil im öffentlichen Straßenraum hierfür wenig Platz besteht, so dass lediglich die Anzahl von drei anzupflanzenden Einzelbäumen ohne vorab definierte Standorte festgesetzt werden können. Anderenfalls müsste die Straßenfläche zulasten der Wohnbauflächen vergrößert werden, was wiederum der grundsätzlichen Zweckbestimmung des Bebauungsplanes widerspräche. In den privaten Grundstücksflächen wird eine Anpflanzbestimmung nach Osten hin zum Gebietsrand vorgesehen, um eine „grüne“ Zäsur zum Nachbargebiet zu schaffen. Allerdings muss sie durch eine Zufahrt je Grundstück unterbrochen werden dürfen. Außerdem wird im südöstlichen Wohngebiet ein Einzelbaum als anzupflanzen festgesetzt, um den Eingang in das Baugebiet zu betonen. Je nach realisierter Stellplatzanzahl sind ist auf den Privatgrundstücken weitere Bäume zu pflanzen, um als Gegengewicht zu den Stellplatzflächen die Wohngebiete zu begrünen.

Für die im Umweltbericht bestimmte externe Kompensationsmaßnahme wird im Geltungsbereich Teil B eine Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch genommen, die als solche im Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte dargestellt wird. Dort wird eine Sukzession als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die den Ausgleichsbedarf aus dem vorliegenden Baugebiet decken kann und die auf der Grundlage der Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen herzustellen ist. Diese Fläche wird in einem sonstigen Geltungsbereich des

Bebauungsplanes nördlich der bebauten Ortslage Ahltens festgesetzt. Sie enthält eine zeichnerische Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzes wird im Umweltbericht dargelegt.

Ein Spielplatz wird im östlich benachbarten Bebauungsplangebiet „Hannoversche Straße Nord-Ost“ vorgesehen, und kann aus dem hier vorliegenden Bebauungsplangebiet fußläufig leicht erreicht werden.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen müssen nicht innerhalb des Bebauungsplanes wiederholt werden; sie gelten ohnehin.

Das Plangebiet liegt, wie im Umweltbericht beschrieben, in einem großräumigen Bereich, der als sogenannter „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (Kategorie „Seltene Böden“; LBEG 2020) dargestellt ist. Seltene Böden sind hier nach Darstellung des Landschaftsplanes (STADT LEHRTE 2005) konkret jedoch nicht gegeben.

Die Textliche Festsetzung Nr. 10 zur Nutzung nicht überbauter Grundstücksflächen dient zur Verdeutlichung der im entsprechenden § 9 (2) NBauO getroffenen Regelung, um die Anlage von so genannten Schottergärten zu verhindern. Dadurch könnte anderenfalls das Ziel einer Grüngestaltung der Baugrundstücke unterlaufen werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht wie folgt beschrieben:

#### 1 Teilfläche „Grünland“

Das Grünland soll dauerhaft erhalten werden. Es ist allerdings beabsichtigt, auf dieser Fläche im Umfang von 8.787 m<sup>2</sup> die Nutzung zukünftig deutlich zu extensivieren. Vorgesehen ist nun nur noch eine jährliche Mahd nach jeweils dem 15.07. mit Abfuhr des Mähgutes, um Aushagerung (Nährstoffentzug) zu begünstigen.

Der Einsatz von Düngern, Pflanzenbehandlungsmitteln, Kalk o.ä. unterbleibt zukünftig. Das entlastet sowohl die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ bzw. den Boden- und Bodenwasserhaushalt, da diese Stoffe oder ihre Umwandlungsprodukte dann nicht mehr über den Sickerpfad in Boden und Grundwasser gelangen können. Das ist auch vorteilhaft für die Nahrungskette insgesamt bzw. für die Tier- und Pflanzenwelt. Als Folge der Nutzungs-extensivierung wird sich voraussichtlich auch die Artenzusammensetzung und Strukturvielfalt auf der Fläche erhöhen.

Als Kompensationsansatz wird von folgendem Sachverhalt ausgegangen:

artenarmes, gemähtes Intensivgrünland (GI m; Wertstufe 2) wird relativ kurzfristig zu hier eher trockenem Extensivgrünland (GEV der Wertstufe 3), das bedeutet eine Aufwertung um eine Wertstufe.

#### 2 Teilfläche „Streuobstwiese“

Auf einem Flächenanteil von rund 1.775 m<sup>2</sup> wird die bisherige intensive Ackernutzung dauerhaft aufgegeben. Es erfolgt Ansaat mit einem artenreichen, standortangepassten Gras-Kraut-Gemenge, um eine grünlandartige Bodenvegetation zu entwickeln. Diese wird zukünftig extensiv ohne Einsatz von Düngern, Pflanzenbehandlungsmitteln, Kalk o.ä. als Mähwiese bewirtschaftet. Außerdem erfolgt eine jährliche Mahd nach jeweils dem 15.07. mit Abfuhr des Mähgutes, um Aushagerung (Nährstoffentzug) zu begünstigen.



Darüber hinaus werden insgesamt 12 Stück Obstbäume (alte, regional bewährte Stein- und Kernobstsorten) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm angepflanzt. Hinzu kommen Baumverankerungen sowie ggf. Verbisschutzeinrichtungen sowie eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Grundlage ist die „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135c Baugesetzbuch in der Stadt Lehrte“ (STADT LEHRTE 1998).

Damit wird ein Biototyp wiederhergestellt, der durch das Vorhaben verlorengeht. Außerdem werden durch den Verzicht auf den Einsatz von Düngern, Pflanzenbehandlungsmitteln, Kalk o.ä. die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ bzw. der Boden- und Bodenwasserhaushalt entlastet. Außerdem entfällt zukünftig die regelmäßige mechanische Bodenbearbeitung im Rahmen der Ackerbewirtschaftung.

Als Kompensationsansatz wird von folgendem Sachverhalt ausgegangen:

intensiv konventionell bewirtschafteter Acker (A; Wertstufe 1) wird relativ kurzfristig zu hier jungem Streuobstbestand (HOJ, Wertstufe 3). Spezieller Ansatz hier: Aufwertung um eine Wertstufe.

### 3 Teilfläche „Halbruderale Gras- und Staudenflur“

Westlich vor dem vorhandenen Wald und nördlich vor der neuen Streuobstwiese wird der dort vorhandene Acker als unterschiedlich breiter Streifen in die Kompensationsmaßnahme einbezogen. Der Umfang der Fläche beträgt rund 2.640 m<sup>2</sup>. Als Entwicklungsziel soll hier durch natürliche Sukzession eine extensiv unterhaltene Gras- und Staudenflur entwickelt werden.

Damit wird auch hier ein Biototyp wiederhergestellt, der durch das Vorhaben verlorengeht. Außerdem werden durch den Verzicht auf den Einsatz von Düngern, Pflanzenbehandlungsmitteln, Kalk o.ä. die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ bzw. der Boden- und Bodenwasserhaushalt entlastet. Außerdem entfällt zukünftig die regelmäßige mechanische Bodenbearbeitung im Rahmen der Ackerbewirtschaftung.

Die Fläche wird alle zwei Jahre jeweils nach dem 31.08. gemäht. Das Mähgut wird abgefahren, um Aushagerung (Nährstoffentzug) zu begünstigen.

Als Kompensationsansatz wird von folgendem Sachverhalt ausgegangen:

intensiv konventionell bewirtschafteter Acker (A; Wertstufe 1) wird relativ kurzfristig zu hier eher trockener halbruderale Gras- und Staudenflur (UH(T), Wertstufe 3). Spezieller Ansatz hier: Aufwertung um eine Wertstufe.

## 3.5 Immissionsschutz

Durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, wurde mit Datum vom 28.2.2017 eine schalltechnische Untersuchung zu dem vorliegenden wie auch dem östlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße“ erarbeitet. Das Gutachten beinhaltet folgende Zusammenfassung:

„Für die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 01/30 und 01/31 der Stadt Lehrte wurde der Verkehrslärm der BAB A 7, der B 65, der L 385 und der Bahnstrecken 1730, 1734 und 1750 rechnerisch auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien und unter Berücksichtigung vorhandener Lärmschutzanlagen ermittelt.

Es ergaben sich tags eine Einhaltung und nachts in den gesamten Plangebieten Überschreitungen der als sachverständige Konkretisierung der Beurteilung von Geräuschimmissionen bei städtebaulichen Planungen anzusehenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005.

Eine beliebige Anordnung von Außenwohnbereichen ist möglich.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen müssen allerdings aufgrund der nächtlichen Geräuschimmissionen durch Bahnlärm die durch die Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109-1:2016-07 beschriebenen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gestellt werden.

Immissionskonflikte durch die in der Nachbarschaft der Plangebiete gelegenen gewerblichen Anlagen und dem Gewerbegebiet „Raiffeisenstraße“ ergeben sich nicht.“

Aufgrund der nächtlichen Geräuscheinwirkungen durch die Bahnstrecke Lehrte - Hannover, die ca. 1.200 m weiter nördlich verläuft und durch dazwischen liegende Bebauung abgeschirmt wird, wird der ortsinnere Geltungsbereich dem Lärmpegel III, im äußersten Nordosten in einem sehr kleinen Bereich auch dem Lärmpegel IV, der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet. Danach müssen Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen die in der DIN definierten Schalldämmmaße gewährleisten.

Gewerbelärm oder sonstiger Verkehrslärm spielt laut Gutachten hier keine Rolle.

Immissionsrichtwerte durch möglicherweise auftretende Geräusche gewerblicher Anlagen werden nicht überschritten. Das Baugebiet selbst mit seiner geplanten schutzbedürftigen Nutzung stellt keine neuen Zwangspunkte bei der Geräuschmissionen bestehender Betriebe dar. Nach dem für diesen Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Gutachten stellt das Baugebiet mit seiner geplanten schutzbedürftigen Nutzung keine neuen Zwangspunkte bei der Geräuschmissionen bestehender Betriebe dar. Aus dem Immissionsschutzrecht abzuleitende zukünftige Einschränkungen bestehender Betriebe sind laut Gutachten nicht zu befürchten.

Konflikte mit bestehenden Gewerbegebieten werden durch die vorliegende Planung damit nicht hervorgerufen.

Das Gutachten kann bei Bedarf beim Fachdienst Stadtplanung der Stadtverwaltung Lehrte eingesehen werden.

#### **4. Örtliche Bauvorschrift**

Durch die Örtliche Bauvorschrift soll eine Anpassung der neu entstehenden Bebauung an ortsübliche Gestaltungsmerkmale der Ortsmitte Ahltens erreicht werden.

Dachformen, -neigungen und -farben sollen an die vorhandenen Gestaltungsmerkmale angepasst werden, wobei für untergeordnete Dachteile, Nebenanlagen und ähnliche bauliche Anlagen davon abgewichen werden kann, ohne dass die städtebauliche Zielstellung einheitlicher Gestaltungsgrundlagen gefährdet wäre.

Auch Einfriedungen tragen in erheblichem Maß zur Ortsgestaltung bei. Dies gilt insbesondere dann, wenn sichtbegrenzende hohe Mauern den Gesamteindruck des Gebietes vom öffentlichen Raum aus verhindern würden.

Die Begrenzung der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss soll bewirken, das Gebäude weder zu hoch aus dem Boden aufragen noch im Vergleich zur Dachfläche zu große Fassadenhöhen aufweisen.

Freileitungen als technische Einrichtungen können das Ortsbild beeinträchtigen, da sie als technische Anlagen in der dritten Dimension optisch wirksam werden und damit neben Gebäuden und Anpflanzungen einen gestalterisch unerwünschten Einfluss ausüben. Dies ist nicht der Fall, wenn sie unterirdisch verlegt werden.

## **5. Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

### **5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind innerhalb der Geltungsbereiche nicht bekannt.

Allerdings hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 1.11.2016 auf zwei Bodenverfärbungen im Süden und Südosten des ortsinneren Geltungsbereichs hingewiesen, die auf noch vorhandene Kampfmittel hindeuten können. Daher müssen bei der Realisierung des Baugebietes mögliche Gefahren durch Untersuchung und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Beseitigung von Kampfmitteln ausgeschlossen werden.

### **5.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lehrte GmbH. Ein Standort für eine notwendige Transformatorenstation wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Nordhannover.

Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschutzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Der Zweckverband Wasserverband Hannover hat hierzu am 7.3.2019 mitgeteilt, dass 1.600 l/min (nach Können und Vermögen des vorgeschalteten Trinkwassernetzes) bestätigt werden, sobald alle Trinkwasserversorgungsleitungen gelegt seien. Für höhere Löschwassermengen müssen Bauherren in dem Plangebiet eigene Vorkehrungen treffen. Nach einem weiteren Schreiben des Wasserverbandes vom 18.12.2019 soll das Gebiet vom Westen her vom Barnstorfplatz sowie von Osten über den Grevenweg angeschlossen werden. Aufgrund des engmaschigen Versorgungsnetzes sei der Nachschub von Trinkwasser im Brandfall gewährleistet.

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

Die Abwasserbeseitigung im B-Plangebiet erfolgt in einer neu zu bauenden Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal). Die Kanäle werden an der westlichen Seite des B-Plangebietes über ein Privatgrundstück an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation wird nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Lehrte hergestellt und betrieben.

Nach § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz ist grundsätzlich der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Eine Versickerungsfähigkeit des hier anstehenden Bodens kann nach einem vorliegenden Bodengutachten, das für die östliche Fläche des B-Plangebietes 01/30 "Hannoversche Straße Nord-Ost" erstellt wurde, hier nicht erwartet werden. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes 01/30 wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse des Gutachtens auch für den vorliegenden Bebauungsplan 01/31 anwendbar sind. Da Niederschlagswasser nicht ungedrosselt ins Gewässer abgeleitet werden darf, ist eine Rückhaltung auf den natürlichen Gebietsabfluss (3 Liter je Sekunde je Hektar) für das komplette Neubaugebiet vorgesehen. Unter dem Wendepplatz wird ein unterirdisches Rückhaltebecken angelegt. Es ist mit einem Volumen von mindestens 409 m<sup>3</sup> für ein Niederschlagsereignis mit einem Wiederkehrintervall von 20 Jahren ausgelegt. Das gesamte Regenwasser wird Richtung Westen über ein Privatgrundstück in die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Unterhaltung der Entwässerungsanlagen auf dem Privatgrundstück werden grundbuchlich und mit einer Baulast gesichert. Das Entwässerungskonzept ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Die technische Umsetzbarkeit wird innerhalb der technischen Erschließungsplanung in einem Entwässerungskonzept dargestellt, in dem die Abwasserableitung dargestellt wird.

Der Bau von Dränsystemen ist nicht zulässig, da das Grund- und/oder Schichtenwasser nicht abgeleitet werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gründung des Hauses (einschließlich Keller) in wasserdichter Bauweise gegen drückendes Grund- und Schichtenwasser zu erfolgen hat.

Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung werden nicht erteilt. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers (auch Schichten- und Stauwasser) zu liegen kommen, sind in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft (aha) der Region Hannover durchgeführt. Sie kann über die Erschließungsstraße bis zu dem hierfür ausreichend bemessenen Wendepplatz erfolgen. Er bemisst sich mit 22 m Durchmesser nach den Anforderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen. Darüber hinaus sind Abfallbehälter an dieser Straße zur Abholung bereitzustellen, da Stichwege ohne ausreichende Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen nicht befahren werden können.

#### 5.4 Kosten, städtebaulicher Vertrag

Die Kosten für die Planung und die Umsetzung der planinternen Maßnahmen werden durch den privaten Vorhabenträger getragen.

Maßgaben, die aus planungsrechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden können, werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Lehrte und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

Im Folgenden wird der städtebauliche Entwurf dargestellt, der erkennen lässt, wie das Gebiet künftig bebaut werden soll. Geplant ist die Errichtung von 52 Wohneinheiten.

Die Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen werden in den beiden östlichen Gebäuden beiderseits der zentralen Erschließungsstraße vorgesehen und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/31 „Nördliche Hannoversche Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift in Ahlten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben vom 20.10. bis 27.11.2020 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift in Ahlten nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 14.07.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 22.10.2021

\_\_\_\_\_  
i. V. gez. Bollwein  
Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.11.2021 im Amtsblatt Nr. 41/2021 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 17.11.2021

\_\_\_\_\_  
gez. Prüße  
Bürgermeister

**Bebauungsentwurf (Albert Fischer GmbH),  
verkleinert aus M 1: 500**



**STADT LEHRTE  
OT AHLTEN**

N  
Nördliche  
Hannoversche  
Straße



Entwurf  
M. 1:500

26.01.2021

Hannoversche Straße

# BEGRÜNDUNG (TEIL B)

UMWELTBERICHT

**BEGRÜNDUNG (ANHANG)**  
ABWÄGUNGSERGEBNISSE  
AUS DER BETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB



**BEGRÜNDUNG (ANHANG)**  
ABWÄGUNGSERGEBNISSE  
AUS DER BETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB