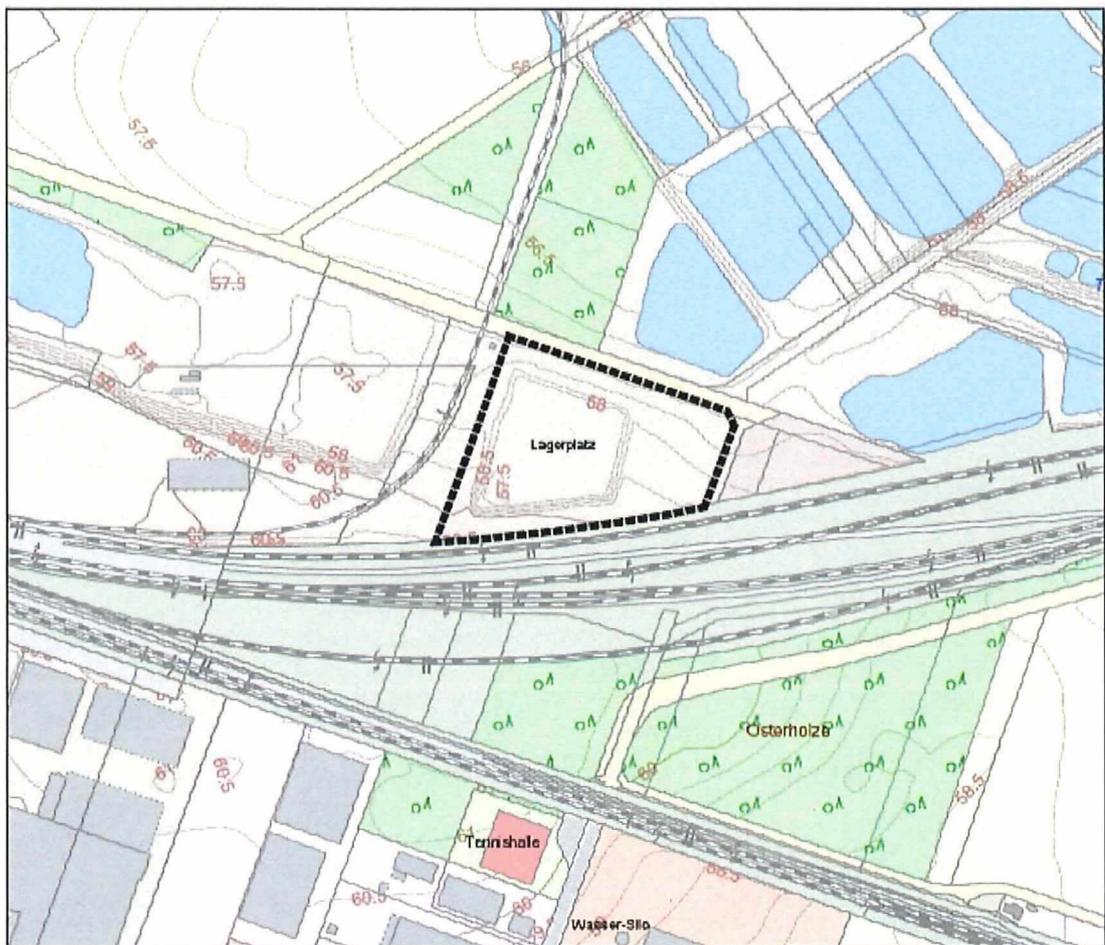


Stadt Lehrte

Bebauungsplan Nr. 00/97

„Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung

Begründung



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Gemeinde: Lehrte, Stadt
Gemarkung: Lehrte

Amtliche Karte
(im Original: M: 1:5.000)

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

Abschrift

22.09.2021

Teil 1: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation der Planung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Wahl des Planverfahrens	3
1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	3
1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2 Situationsbeschreibung	4
2.1 Lage des Plangebiets	4
2.2 Gebietsbeschreibung	4
2.3 Altlasten	5
2.4 Kampfmittelbeseitigung	5
3 Planerische Vorgaben und Bindungen	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover	5
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne	6
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK)	7
4 Städtebauliche Konzeption	8
4.1 Konzept der geplanten Bodenaufbereitungsanlage	8
4.2 Erschließung, Verkehr	8
4.3 Grünkonzept	8
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Überbaubare Flächen	11
5.4 Bauweise	11
5.5 Leitungsrechte	11
5.6 Verkehrsflächen, private Stellplätze	12
5.7 Grünflächen, Festsetzungen zur Grünordnung	12
5.8 Immissionsschutz	12
5.9 Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien	12
6 Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes	13
6.1 Kosten für die Stadt	13
6.2 Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen	14
6.3 Ver- und Entsorgung	14
6.4 Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen	15
7 Flächenbilanz	15
8 Verfahrensvermerke	16
Teil 2: Umweltbericht	17

1 Ausgangssituation der Planung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ ist im östlichen Bereich dieses Bebauungsplans ein gewerbliches Vorhaben geplant, das nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig ist.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ verbessern die Bebaubarkeit dieses Grundstücks durch Vergrößerung industriell nutzbarer Bauflächen, insbesondere wird die Ansiedlungsmöglichkeit flächenintensiver Nutzungen mit hohem Versiegelungsgrad verbessert. Die vorgesehene größere Gebäudehöhe berücksichtigt die Bedürfnisse des jetzt geplanten Vorhabens aber auch die Realisierungsmöglichkeit größerer Höhen zeitgemäßer Hallen im Industriebau.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens 2017 wurde eine Befreiung erteilt für die gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans verändert ausgeführten Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Außerdem wurde die Lage von Rückhalteflächen für das anfallende Oberflächenwasser geändert.

Auch diese geänderte Grün- und Maßnahmenkonzeption wird in der 1. Änderung planungsrechtlich umgesetzt.

Das Vorhaben umfasst eine Bodenaufbereitungsanlage, die einen großen Flächenbedarf für Gebäude und Lagerungs-, Rangier- und Verkehrsflächen zur Folge hat. Aber auch wegen der für das Vorhaben notwendigen, größeren Gebäudehöhe stehen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ diesem Vorhaben teilweise entgegen. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist daher eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der 1. Änderung ist somit die Änderung einzelner Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“.

1.2 Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Wahl des Planverfahrens

Das konkrete, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ geplante Vorhaben kann nur umgesetzt werden, wenn dieser Bebauungsplan in seinen Inhalten teilweise geändert wird. Die 1. Änderung ist daher notwendig, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des oben beschriebenen industriellen Vorhabens zu schaffen.

Die Voraussetzungen zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB liegen nicht vor.

1.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wirkt sich durch Reduzierung von bisher geplanten Grünflächen und Flächen für die Erhaltung von wertvollen Gehölzbeständen auf die Belange von Natur und Landschaft aus. Die verkehrlichen Belange (Zu- und Abgangsverkehr, Einfluss auf das Verkehrssystem der Stadt) werden nicht wesentlich beeinflusst. Hierzu ist der durch die Anlage hervorgerufene Ziel- und Quellverkehr zu gering. Die gewerbliche Situation im industriellen Sektor der Stadt wird durch die Entwicklung des derzeit nur untergenutzten Geländes zu einem Industriestandort gestärkt. Somit dient der Bebauungsplan der Förderung der örtlichen Wirtschaft, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung des bestehenden Gewerbestandes Lehrte-Ost.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden begrenzt durch das Flurstück 707/473 (Erschließungsstraße). Im Osten wird die Grenze durch das Flurstück 814/47 gebildet. Im Süden grenzen Flächen der Deutsche Bahn AG an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch das Flurstück 370/3 begrenzt.

Damit umfasst der Geltungsbereich der 1. Änderung das gesamte Flurstück 364/2. Dieses Flurstück befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Lehrte.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand innerhalb der Kernstadt Lehrte. Die westlich nächstgelegene Straße ist die Benzstraße, die in die Industriestraße einmündet. Der Bebauungsplan liegt östlich der im Bereich der Benzstraße bereits tätigen Industriebetriebe. Damit liegt die Fläche im Bereich des großen gewerblichen Areals an der Mielestraße / Industriestraße.

Südlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Bahnstrecke Hannover - Wolfsburg an. Nördlich wird es von einer Erschließungsstraße (mit Anschluss an die Industriestraße) begrenzt. An diese Erschließungsstraße schließen sich in nördlicher und östlicher Richtung naturnahe Grünflächen und Oberflächengewässer des Thöner Bruches an (ehemalige Klärteiche der Lehrter Zuckerfabrik).

Das Plangebiet weist für gewerbliche Nutzungen eine hohe Lagegunst mit guter verkehrlicher Anbindung u.a. durch die in räumlicher Nähe liegende Bundesautobahn BAB 2 mit der Anschlussstelle Lehrte-Ost.

2.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet besteht aus ehemaligen Gewerbeflächen, die nach Aufgabe der Nutzungen und Abbruch der Altanlagen durch den Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ von 2009 für neue gewerbliche Nutzungen vorbereitet wurden.

Im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans befanden sich zwei Teiche, die im Zusammenhang mit der Rübenwäsche der Zuckerfabrik Lehrte genutzt wurden. Der östliche Teich ist bereits verfüllt und wird derzeit eingeschränkt gewerblich genutzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein planfestgestelltes Industriegleis, das die das Plangebiet erschließende Erschließungsstraße quert und in einem Bogen auf Höhe der Dieselstraße auf die Industriestraße trifft.

Östlich der Gleisanlage an der nördlichen Erschließungsstraße befindet sich eine Trafostation.

Außer der Leichtbauhalle am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind im Plangebiet keine Gebäude oder größere technische Anlagen vorhanden.

Im Süden und Norden des Plangebietes befinden sich mit Gehölzen bestandene Flächen. Im Norden befindet sich ein mit Gehölzen bestandener Wall (zur Gebietsbeschreibung siehe auch Teil II: Umweltbericht S. 4 ff).

Derzeit wird im Plangebiet eine Brecheranlage für unbelasteten Bauschutt, Bodenaushub und Straßenaufbruch betrieben. Weiterhin sind Lagerungsflächen mit zeitweiliger

Zwischenlagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 60.000 t/Jahr und einer Gesamtlagerkapazität (angelieferte Abfälle) von 5.500 t vorhanden.

Im Antrag nach § 16 BImSchG für die geplante Bodenaufbereitungsanlage wird die derzeitige Nutzung des Plangebietes beschrieben. Die Hauptanlage besteht aus einem Entsorgungszentrum mit folgenden Betriebseinheiten:

- Brecheranlage (überwiegend für Abbruchmaterialien)
- mobile Aufbereitungsanlage,
- Bauschuttwischenlager,
- Lagerbereich und
- einer Leichtbauhalle (für die Lagerung von Z2-Material).

2.3 Altlasten

Im Plangebiet der 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt. In den westlichen Bereichen des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ sind auf Grund gewerblich-industrieller Vornutzungen vorgefundene Altlasten beseitigt worden.

2.4 Kampfmittelbeseitigung

Zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Kampfmitteln wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen eine Luftbildauswertung beantragt. Diese hatte zum Ergebnis, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Daher ergeht die Empfehlung, dass kein Handlungsbedarf vorhanden ist.

Allerdings können nur Schäden aus Abwurfkampfmitteln überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3 Planerische Vorgaben und Bindungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover

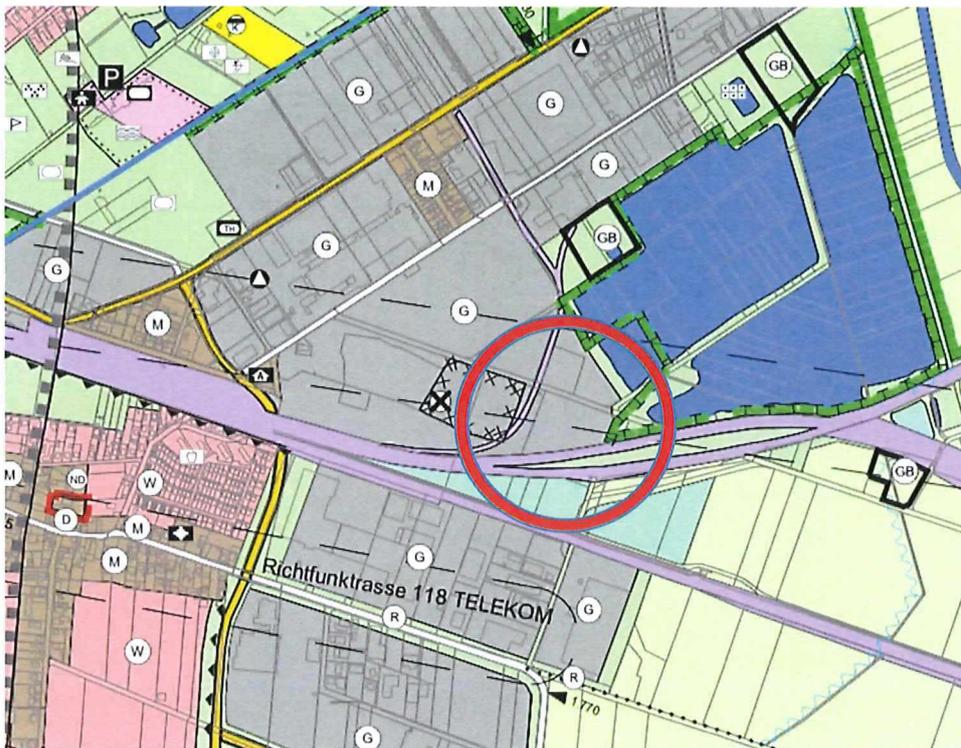
Die Stadt Lehrte ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Region Hannover von 2016 als Mittelzentrum in der Region Hannover mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt.

Für das Plangebiet sind keine zeichnerisch festgelegten Ziele der Raumordnung zu beachten.

Im Süden grenzt an den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke an, im Norden ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte (2007) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Damit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.



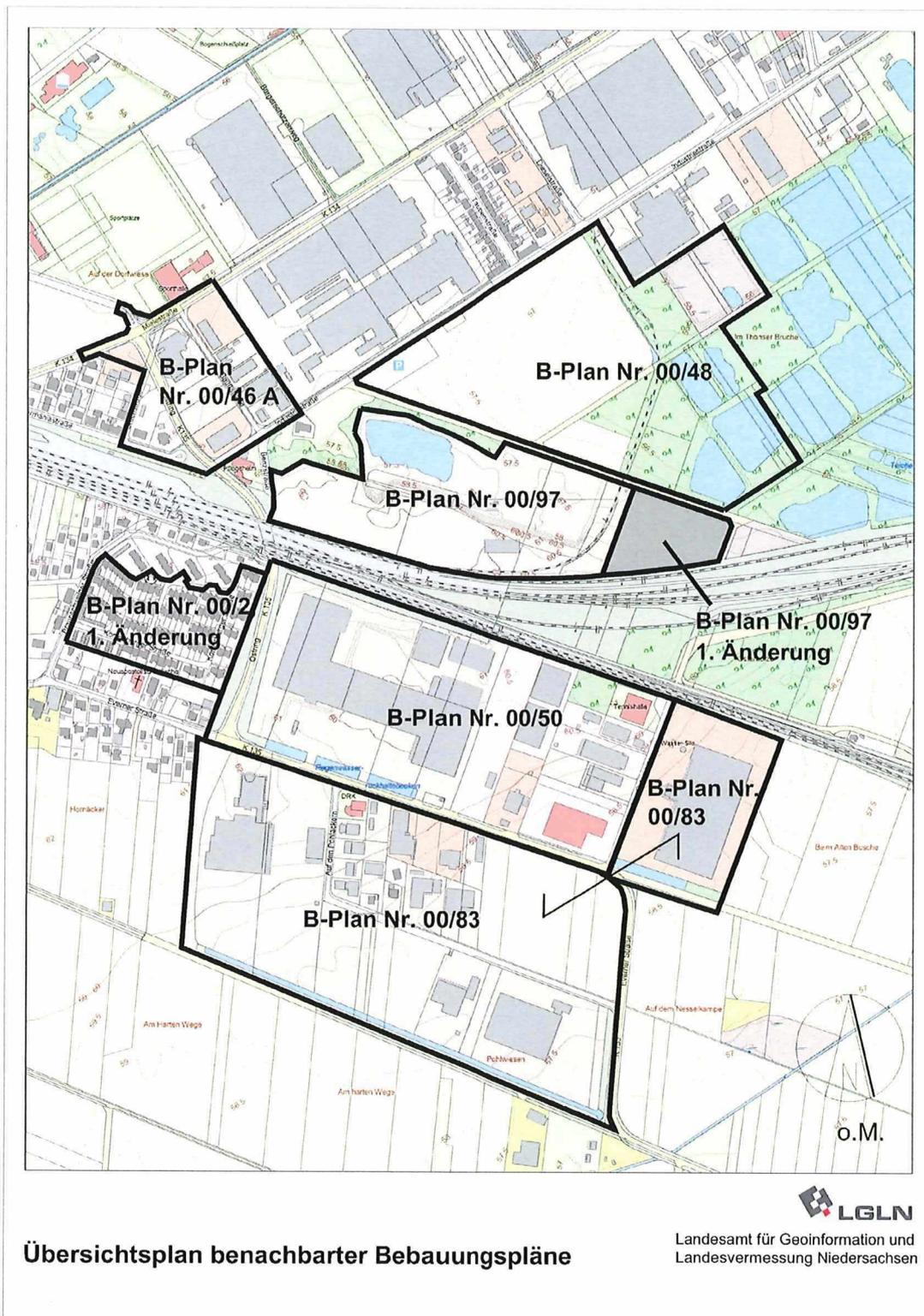
Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte (2007), o. M.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Die 1. Änderung befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“. Nach Rechtskraft der 1. Änderung sind seine Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung aufgehoben.

In der Umgebung bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 00/48 „Industriestraße“ (nördlich)
- Bebauungsplan Nr. 00/50 „Everner Straße“ (südlich)
- Bebauungsplan Nr. 00/83 „Everner Straße Süd“ (südlich)
- Bebauungsplan Nr. 00/2 - 1. Änderung „Braunschweiger Straße“ (südwestlich)
- Bebauungsplan Nr. 00/46 A „Gaußstraße“ (westlich)



3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom November 2015 gibt für den gewerblichen Bereich der Stadt u.a. folgende Stadtentwicklungsziele vor:

- Sicherung des regionalen Arbeitsstandortes Lehrte in Verbindung mit einer gesteigerten lokalen Wertschöpfung und wirtschaftlichen Dynamik
- Anstreben einer ausdifferenzierten und zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur mit qualifiziertem Arbeitsplatzangebot („Drittmix“ aus Logistik & Produktion, Dienstleistungen und Handel)
- Vorrangige Sicherung vorhandener Unternehmen sowie Schaffung von Möglichkeiten der Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen
- Vorrangige Aktivierung von Potenzialen im Bestand angesichts nur begrenzt zur Verfügung stehender neu nutzbarer Flächen im Außenbereich sowie in Beachtung des generellen Ziels eines minimierten Flächenverbrauchs im Freiraum
- Zielgerichtete Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Sinne der Stadtentwicklung und in jedem Einzelfall möglichst stadt- und landschaftsverträglich (ISEK, S. 82)

Den oben aufgeführten Stadtentwicklungszielen des ISEK wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung entsprochen.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Konzept der geplanten Bodenaufbereitungsanlage

Die über die im Plangebiet bereits bestehenden Anlagen hinausgehende geplante Nutzung umfasst die Errichtung und den Betrieb einer Anlage für die Aufbereitung von verschiedenen behandlungsfähigen, kontaminierten Materialien. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Material aus Altlasten, Baumaßnahmen und Sanierungen, die ansonsten auf Deponien verfahren und entsorgt werden müssten. Die Aufbereitungsanlage, die aus einer trockenmechanischen sowie einer chemisch-physikalischen Aufbereitung, einer mikrobiologischen Reinigungsstufe und einer Bodenluftabsaugung besteht, soll für eine Jahreskapazität von bis zu 180.000 t/a ausgelegt werden. Für die Annahme und Zwischenlagerung des Materials und für die Aufbereitung ist die Errichtung zweier, nebeneinander angeordneter Hallen vorgesehen (Antrag nach § 16 BImSchG, S. 2).

Die Anlage wird von Montags bis Samstag im Dreischichtbetrieb betrieben. Die Betriebsvorgänge, die zu stärkeren Schallemissionen führen können, beschränken sich auf den Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00Uhr).

Der wesentliche Zu- und Abgangsverkehr wird durch die An- und Abfahrt der Bodenmaterialien hervorgerufen. Auf der Basis der o.g. geplanten Jahreskapazität ist von einem Zu- und Abgangsverkehr von 1-2 LKW in der Stunde auszugehen.

Gegenstand der zu beantragenden Genehmigung nach BImSchG und Veranlassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ sind lediglich drei neue Anlagenteile: die Aufbereitungsanlage für Bodenmaterialien und zwei Lagerungsbereiche für gefährliche bzw. ungefährliche Abfälle.

4.2 Erschließung, Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich des Plangebietes verlaufende, für den zu erwartenden Verkehr ausreichend ausgebaute öffentliche Erschließungsstraße. Diese ist an die Industriestraße angebunden, über die z.B. auf kurzem Wege die Bundesautobahn BAB 2 erreicht werden kann.

4.3 Grünkonzept

Der im Plangebiet vorhandene mit standortheimischen Gehölzen begrünte Wall und die vorhandene Hecke entlang der südlich angrenzenden Bahnstrecke, die ebenfalls aus

standortheimischen Gehölzen besteht sind (bis auf die Unterbrechung im Bereich der Zufahrt zum Gelände) als private Grünflächen mit einer Tiefe von i.d.R. 10,0 m festgesetzt.

Auf einer Länge von ca. 36 m ist die private Grünfläche entlang der Bahnstrecke in einer Tiefe von 5,7 m festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Verringerung der Heckentiefe wegen der Bedürfnisse der Hallenplanung, der internen Logistik für endbehandelte Materialien und der Notwendigkeit einer Feuerwehrumfahrung erforderlich.

An der Ostseite des Plangebietes befindet sich das begrünte Regenrückhaltebecken. Diese Fläche weist eine Breite von 10,0 m auf.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen der 1. Änderung werden Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans.

Im Industriegebiet GI 1c sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da sich Einzelhandelsbetriebe nach der Ansiedlungskonzeption für den Einzelhandel nicht in Industriegebieten ansiedeln sollen. Dies entspricht den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lehrte (2011) und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK).

Im Einzelhandelskonzept wird in dem Kapitel „Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen“ empfohlen, Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes auszuschließen.

Die Industriegebiete (GI) sollen der Ansiedlung solcher Betriebe dienen, die aufgrund ihrer starken Emissionen nur in Industriegebieten zulässig sind. Einzelhandelsunternehmen können jedoch in vielen Baugebieten nach der BauNVO geplant werden [z.B. Mischgebiete (MI), Urbanes Gebiet (MU) oder auch Kerngebiete (MK)]. Tankstellen sollen nicht berücksichtigt werden, da für diese Nutzung die Lage des Plangebietes der 1. Änderung städtebaulich ungeeignet ist.

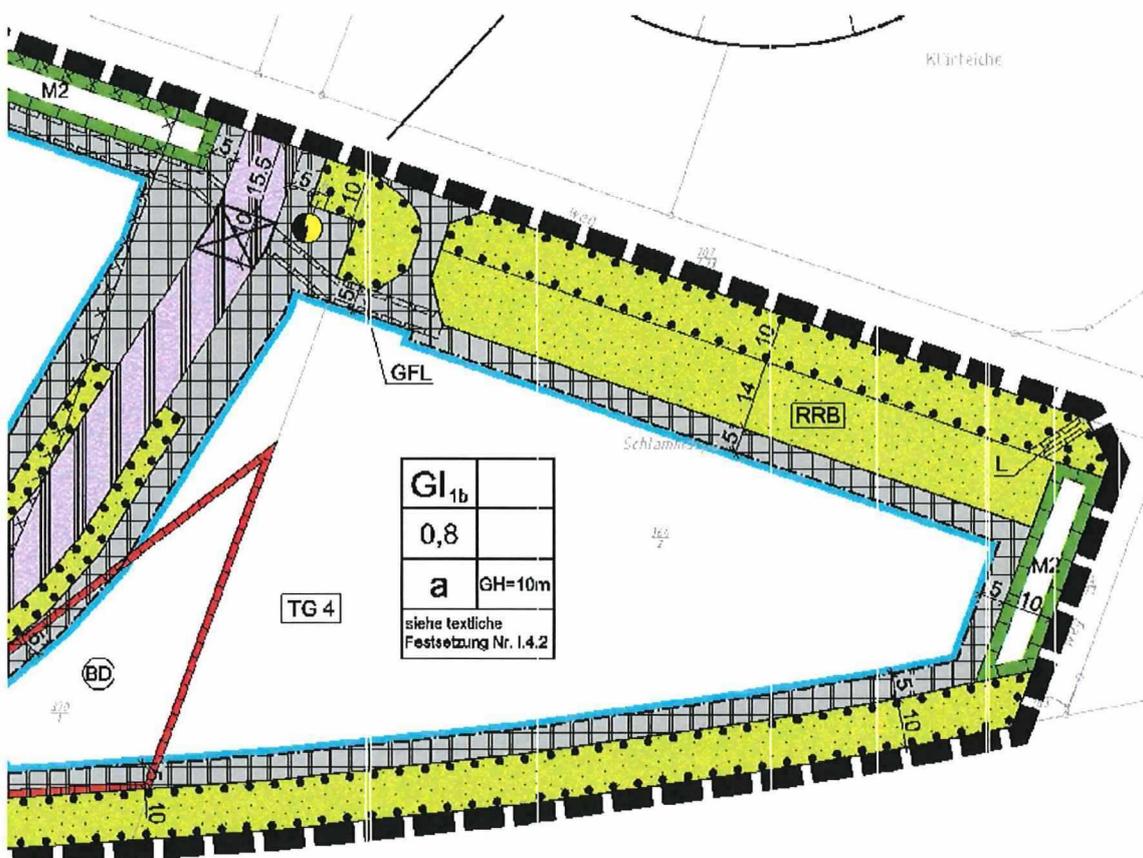
Die nach § 9 BauNVO möglichen ausnahmsweise Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und gesundheitliche Zwecke) sind insgesamt nicht zulässig. Hierfür spricht auch das oben gesagte zu Einzelhandelsnutzungen. Außerdem besteht für diese hier kein Bedarf einer Berücksichtigung.

Die Industriegebiete (GI) des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ sind gegliedert. So sind unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt worden. Dies gilt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“. Diese Gliederung ist hier zulässig, da im Stadtgebiet mindestens ein Gewerbegebiet besteht, das nicht hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert ist. Somit ist sichergestellt, dass in diesem gewerbliche Nutzungen aller Art grundsätzlich, d.h. auch ohne Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Emissionen, zulässig sind (Bebauungsplan Nr. 00/47 „Immenser Straße – Nord“).

Zu den zulässigen Industrie- und Gewerbebetrieben können auch sog. Störfallbetriebe im Sinne des § 2 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) gehören. Derzeit sind innerhalb des Bebauungsplanes keine Regelungen bezüglich der Ansiedlung von Störfallbetrieben getroffen worden.

Im Hinblick auf bestehende Schutzobjekte (im Sinne des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a) Seveso-III-RL) in der Umgebung des Plangebietes besteht ein Gebot der Einhaltung angemessener Abstände für Störfallbetriebe. Die nächstgelegenen Schutzobjekte in Bezug auf das Plangebiet werden insbesondere die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke und die Wohnnutzung im Bereich der Braunschweiger Straße (allgemeine Wohngebiete, Bebauungsplan Nr. 00/02 „Braunschweiger Straße“) und der Mielestraße (Mischgebiete, Bebauungsplan Nr. 00/13 „Taubenstraße Ost“) sowie die in ca. 400 m nordöstlich verlaufende Bundesautobahn BAB 2 sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung besteht derzeit kein als Störfallbetrieb einzustufendes Gewerbe. Auch die jetzt geplante Erweiterung und Ergänzung des vorhandenen Betriebes führt nicht dazu, dass dieser als Störfallbetrieb einzustufen ist.



Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, o. M.

Somit ergibt sich keine Verschlechterung der Situation im Plangebiet hinsichtlich des Schutzbedürfnisses der nächstgelegenen Schutzobjekte, da nach Umsetzung der Planung keine Störfallbetriebe vorhanden sind oder sich in absehbarer Zeit ansiedeln könnten. Die mögliche Zulässigkeit von Störfallbetrieben kann somit weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches der Einzelfallprüfung im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung geprüft werden, entsprechende Regelungen innerhalb der Aufstellung der 1. Änderung sind nicht erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ und stellt die Höchstgrenze für ein GI-Gebiet nach § 17 BauNVO dar.

Die Steuerung der zulässigen Gebäude in der Höhe erfolgt durch die Höhenbegrenzung für Gebäude von 15,0 m. Hier weicht die Festsetzung vom Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ ab, der für seine GI-Gebiete eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt hat. Diese größere Höhe ist für das jetzt geplante Vorhaben im Bereich der 1. Änderung erforderlich.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird durch die Oberkante der Gebäude oder baulichen Anlagen bestimmt. Der untere Bezugspunkt entspricht der Höhe 57,70 m ü. NN.

Für untergeordnete bauliche oder technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen, Antennen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m zulässig.

5.3 Überbaubare Flächen

Die Baufelder werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, da aus städtebaulichen Gründen hier eine genaue Festsetzung der Lage von Baukörpern durch Baulinien nicht erforderlich ist.

Es ist ein Baufeld festgesetzt, das aus dem Flächenlayout des gewerblichen Vorhabens abgeleitet wurde. Wegen des erheblichen Flächenbedarfs der Hauptnutzungen des Vorhabens ist dieses großzügig geschnitten. In Richtung Westen schließt das Baufeld der 1. Änderung an das bestehende Baufeld des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ so an, dass über beide Bebauungspläne betrachtet, weiterhin ein zusammenhängendes Baufeld gegeben ist.

Der Abstand der überbaubaren Flächen ist so festgesetzt, dass zu den festgesetzten Grünflächen überwiegend ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten ist.

Auf den Flächen außerhalb des festgesetzten Baufeldes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

5.4 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise „a“ fest. In dieser sind Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. So wird die Errichtung von längeren Gebäuden (wie etwa gewerbliche Hallenbauten) ermöglicht, wie sie auch für das jetzt geplante industrielle Vorhaben notwendig sind.

5.5 Leitungsrechte

Das in der 1. Änderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Leitungsrecht „L“ auf den zu belastenden Flächen wird zugunsten der Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ und seiner 1. Änderung festgesetzt. Dieses dient der Sicherung einer vorhandenen privaten Überlaufleitung für Oberflächenwasser (s. Kap. 5.7). Das Entwässerungssystem des Oberflächenwassers innerhalb des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ und seiner 1. Änderung ist insgesamt privat organisiert.

5.6 Verkehrsflächen, private Stellplätze

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder öffentliche noch private Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 11 BauGB. Hierfür besteht keine Notwendigkeit, da die äußere Erschließung durch die angrenzende Erschließungsstraße gegeben ist und innerhalb des kleineren Entwicklungsbereiches die Festsetzung von Verkehrsflächen nicht erforderlich ist. Der von der geplanten industriellen Anlage hervorgerufene Bedarf an privaten Stellplätzen kann ohne weiteres auf dem Betriebsgelände vorgehalten werden.

5.7 Grünflächen, Festsetzungen zur Grünordnung

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vier Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen G 1 - G 3 befinden sich jeweils an der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese sind überwiegend 10,0 m tief. Die Grünfläche G 4 befindet sich westlich der Zufahrt in das Plangebiet. Sie hat eine Breite von 6,0 m.

Die Fläche G 2 im Osten ist für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, das sich an dieser Stelle bereits befindet. In dieses Becken wird Oberflächenwasser aus dem Plangebiet (aber auch aus westlich angrenzenden, gewerblich zu nutzenden Flächen) eingeleitet. Hierzu besteht eine Überlaufleitung für Oberflächenwasser, für die im Plangebiet ein Leitungsrecht festgesetzt wurde. Die Leitung verläuft parallel in einem Abstand von rd. 2,7 m zur Südgrenze der im Norden des Plangebietes befindlichen Grünfläche G 1 (s. Kap. 6.3).

Die an der Nord- und Südgrenze des Bebauungsplans vorhandenen, das Plangebiet eingrünenden Gehölzbestände, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Abgänge sind gleichwertig mit Arten der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Pflanzenliste ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.8 Immissionsschutz

Zur Klärung der Auswirkungen festgesetzter Gewerbe- und Industrieflächen auf den Schallimmissionsschutz wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Für das Plangebiet sind flächenbezogene Schalleistungspegel so festgesetzt worden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den planrelevanten schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft unterschritten werden.

Die im Plangebiet festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel betragen pro Quadratmeter GI-Gebietsfläche 55 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag.

Diese Festsetzung kann unverändert übernommen werden, da sich die grundsätzliche Situation hinsichtlich der Emissionen und der davon induzierten Immissionen an den schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft nicht geändert hat.

5.9 Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien

Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2010 ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt. Bereits in diesem Konzept wurde zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in städtebaulichen Planungen gefordert, auch das Mittel der kommunalen Bauleitplanung einzusetzen. Ziel war, Klimaschutzmaßnahmen eine höhere Priorität zukommen zu lassen, z.B. durch Festsetzungen für aktive oder passive Nutzung der Solarenergie. Ein Maßnahmenvorschlag umfasste eine energieoptimierte und klimaschonende Bauleitplanung. Als eine exemplarische Maßnahme wurde die Verpflichtung zur Solarenergienutzung genannt.

Solche städtebaulichen Ziele können vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gesetzt werden. Die Bauleitplanung soll auf die Förderung des Klimaschutzes und der

Klimaanpassung hinwirken. Außerdem sollen sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB die Belange des Umweltschutzes (hier: Auswirkungen auf das Klima) berücksichtigen.

Auf der Basis des Klimaschutzkonzeptes hat der Rat der Stadt Lehrte im Februar 2020 ein Sofortprogramm für den Klima- und Umweltschutz beschlossen. Der Forderung des Sofortprogrammes, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (auch für Gewerbe) für Dächer oder Fassaden eine Begrünung vorzusehen oder eine Nutzung zur Gewinnung von regenerativer Energie (Photovoltaik oder Solarthermie) umzusetzen, wird durch die Festsetzung VII. entsprochen.

Diese Festsetzung beruht auf dem § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB. Dieser Paragraph eröffnet die Möglichkeit, Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen u.a. für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbare Energien getroffen werden können. Allgemeines Ziel solcher Festsetzungen ist die Umsetzung positiver Beiträge zum Klimaschutz.

Durch die Festsetzung VII. ist festgelegt, dass innerhalb des Industriegebietes GI 1c auf mindestens 60% der Dachflächen von errichteten Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO eine Photovoltaikanlage zu errichten ist. Es ist zulässig, die ermittelten 60% der Dachflächen bei mehreren Gebäuden z.B. auf einem Gebäude nachzuweisen.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Anlage von Photovoltaikanlagen können in der städtebaulichen Abwägung u.a. soziale Belange (wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Grundstückseigentümer) und Belange des Ortsbildes oder des Denkmalschutzes relevant sein.

Da in der Nähe des Plangebietes und im Einflussbereich geplanter, gewerblicher Gebäude weder ein wertvolles, schützenswertes Ortsbild und noch Baudenkmale vorhanden sind, ist dieser Belang von dem Bebauungsplan nicht betroffen. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, Photovoltaikanlagen auf Dächern der geplanten Bodenaufbereitungsanlage zu installieren. Daher sind soziale Belange nicht negativ betroffen.

6 Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes

6.1 Kosten für die Stadt

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert keine externen, öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Flächen des Plangebietes der 1. Änderung sind bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Ebenfalls werden im Bebauungsplan keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Für die Sanierung und Aufbereitung der Löschwasserentnahmestelle am Bad'schen Teich zur Sicherung des Grundschutzes entstehen der Stadt Kosten.

Die für den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhabenträger durchzuführen.

Zu den Ausgleichsmodalitäten werden entsprechende städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Lehrte und dem Vorhaben- bzw. Erschließungsträger geschlossen.

Kosten für die Bauleitplanung, Gutachten usw. entstehen der Stadt nicht, da diese Kosten von dem Vorhabenträger übernommen werden.

6.2 Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen

Es sind keine Boden ordnende Maßnahmen nach BauGB zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlich, da die hierzu erforderlichen Flächen sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Dies gilt auch für die geplante externe Ausgleichsfläche

6.3 Ver- und Entsorgung

Elektrizität: Die Versorgung mit Elektrizität ist durch die durchgeführte Erweiterung der Versorgungsnetze sichergestellt. Träger der Versorgung mit Elektrizität ist die Avacon AG.

Telekommunikation: Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die örtlichen Anbieter.

Wasserversorgung: Die zentrale Wasserversorgung ist durch den entsprechenden Versorgungsträger gesichert. Träger der Wasserversorgung ist die Stadtwerke Lehrte GmbH. Das Leitungsnetz kann bedarfsgerecht ausgebaut werden. Zur Trinkwasserversorgung können die in der Industrie- und Benzstraße sowie dem Ostring vorhandenen Leitungen genutzt werden.

Schmutzwasserentsorgung: Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Träger der Abwasserbeseitigung ist Kraft Nds. Wassergesetz die Stadt Lehrte. Hierzu kann der Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Benzstraße genutzt werden. Da das Plangebiet jedoch bis zu rd. 3,00 m tiefer liegt als der westliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, ist der Anschluss an Schmutzwasserleitungen mittels privater Druckleitung und SW-Pumpe herzustellen.

Gasversorgung: Falls in Zukunft eine Versorgung mit Gas angestrebt wird, wäre hierzu das bestehende Gasnetz im Stadtgebiet entsprechend zu verlängern. Träger der Gasversorgung ist die Stadtwerke Lehrte GmbH.

Abfallentsorgung: Träger der Abfallentsorgung ist die aha-Abfallwirtschaft Region Hannover. Das Plangebiet kann über die nördlich angrenzende Wegeparzelle angefahren werden.

Behandlung des Oberflächenwassers:

Im Grundsatz baut das Entwässerungssystem für das Plangebiet auf dem Konzept auf, das anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“ entwickelt und mit der Stadt abgestimmt wurde. Außerdem werden die Veränderungen durch eine Befreiung in einem Baugenehmigungsverfahren von 2017 einbezogen. Bestandteil in diesem Befreiungsverfahren war eine Fläche für Regenrückhaltung im Norden des Plangebietes, auf der jetzt überbaubare Flächen und weitere versiegelbare Flächen festgesetzt sind. Diese Rückhalteinanlage ist nicht hergestellt worden. Stattdessen erfolgt die Rückhaltung über ein bereits hergestelltes Becken, das am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt ist. Dieses besitzt ein hydraulisch nachgewiesenes, ausreichend großes Stauvolumen auch für die Erweiterungsfläche.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll auf den versiegelten Flächen gesammelt und - sofern es von sich ansiedelnden Betrieben nicht genutzt wird - zur Zwischenspeicherung dem im Osten des Plangebietes festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Hierzu ist im Süden des Plangebietes die Anlage neuer Entwässerungskanäle erforderlich, im Norden ist die vorhandene Überlaufleitung an das Becken anzuschließen.

Auf der Grundlage eines Gestattungsvertrages aus 2019 besteht durch einen Überlauf aus dem vorhandenen Regenrückhaltebeckens die Möglichkeit, Spitzenabflüsse in einen Teich

des östlich des Plangebietes befindlichen Thöner Bruches einzuleiten. Für die Speicherung und Ableitung des Oberflächenwassers in eine private Wasserfläche (vertragliche Sicherung) ist ein wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Für die Entwässerung des Plangebietes ist durch die umwelttechnik & ingenieure GmbH aus Hannover eine hydraulische Bemessung erstellt worden. Danach kann das anfallende Oberflächenwasser so im Regenrückhaltebecken zwischengespeichert werden, dass die vertraglich zugestandene Einleitmenge in den oben genannten Teich die schadensfreie Ableitung des Oberflächenwassers sicherstellt.

Diesen Oberflächenwässern des Plangebietes ist eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzuschalten, um Verunreinigungen des abzuleitenden Wassers zu vermeiden. Diese Anlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Übergabeschacht,
- Regenwasserbehandlungsanlage mit Schlamm- und Sandfang gemäß den Vorgaben der DWA-M 153
- Havarieschieber und
- Probenahmeschacht.

Löschwasserversorgung

Das Konzept zur Löschwasserversorgung des Plangebiets ist mit der Region Hannover abgestimmt worden. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Am Bad'schen Teich befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle. Diese ist so herzurichten, dass sie den technischen Anforderungen und Normen entspricht. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff (24 m³/h in 75 m Lauflinie) wird durch den Vorhabenträger innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sichergestellt.

Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, der mit dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gesichert.

6.4 Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Industriegebietes (GI). Damit leistet er einen Beitrag zur Entwicklung der Wirtschaft und zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **1,63 ha**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Industriegebiete (GI)	1,29 ha	79,1 %
Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte (überlagern GI-Gebiete u. priv. Grünflächen)	0,05 ha	
Private Grünflächen	0,34 ha	20,9 %
davon: Regenrückhaltebecken	0,05 ha	
davon: Flächen zum Erhalt	0,29 ha	

100,0 %

8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung in Lehrte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 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 12.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.12.2020 bis 04.02.2021 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung in Lehrte nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 22.09.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Der Bebauungsplan Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.04.2022 im Gemeinsamen Amtsblatt der Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover Nr. 16 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung ist damit am 21.04.2022 rechtsverbindlich geworden.

L.S.

Prüße
Bürgermeister

Lehrte, den 17.03.2022

Teil 2: Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für einen Bebauungsplan zur Berücksichtigung des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet entsprechend die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die der Bebauungsplan Nr. 00/97 „Gewerbegebiet Wihdenkamp“, 1. Änderung rechtlich ermöglicht.

Das Büro „Stadtlandschaft“, Hannover, hat den Umweltbericht erstellt.