

## **Stadt Lehrte Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

#### **Ziel des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ ist es, die Flächen des Plangebietes im Zuge der Ortsentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Gebäudes für die freiwillige Feuerwehr Röddensen sowie für die Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbebetriebes und eines forstwirtschaftlichen Betriebes geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ festzusetzen, um insbesondere die Ansiedelung der Feuerwehr und die Erweiterung bzw. der Entwicklung des seit langer Zeit ansässigen Gewerbebetriebes sowie des forstwirtschaftlichen Betriebes im Plangebiet planungsrechtlich vorzubereiten. Dabei sollte insbesondere den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen werden.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine ca. 1 ha große Fläche. Davon sind planerisch vorgesehen:

- Verkehrsflächen ca. 0,04 ha
- Grünflächen ca. 0,31 ha
- Flächen für Wald ca. 0,06 ha
- Gewerbegebiete ca. 0,59 ha

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ folgen den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lehrte und berücksichtigen die Belange der örtlichen Feuerwehr, die konkreten Entwicklungserfordernisse des angrenzenden Gewerbebetriebes und des forstwirtschaftlichen Betriebes sowie sämtlicher an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen. Entsprechend der geplanten Nutzung werden im Plangebiet „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ festgesetzt, in denen gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit können auf den ehemals als Festplatz genutzten Flächen der bestehende Gewerbebetrieb und der forstwirtschaftliche Betrieb durch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten gesichert und durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden. Des Weiteren kann im Rahmen der Festsetzungen der neue Feuerwehrstandort im Plangebiet verortet werden.

#### **Rahmenbedingungen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ befindet sich nördlich der Kernstadt von Lehrte im Ortsteil Röddensen, südlich der Kreisstraße (K 122).

Die Flächen im Plangebiet stellen sich derzeit überwiegend als Brach- bzw. ungeordnete Lagerflächen mit weitgehend gestörten Böden dar. Die Zufahrtsbereiche sind überwiegend geschottert. Das anfallende Niederschlagswasser wird zurzeit auf einer zentral im Plangebiet gelegenen Mulde versickert.

Im westlichen Randbereich, sind einige wenige Laub- und Nadelgehölze (Fichten) zu finden. Im südlichen Randbereich ist ein lückiger Gehölzbestand vorhanden, dessen südöstlicher Teilbereich von der Forstbehörde als Wald eingestuft wird.

Nördlich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Kreisstraße (K 122). Im Straßenseitenraum befinden sich straßenbegleitend einige ortsbildprägende Straßenbäume.

Nördlich der Kreisstraße und östlich des Plangebietes liegen die bebauten Flächen der Ortslage von Röddensen mit gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine ca. 8.600 m<sup>2</sup> große Waldfläche, durch die der „Röddenser Graben“, ein Gewässer III. Ordnung, verläuft.

Die Flächen westlich des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie eine Biotoptypenkartierung befinden sich im „Umweltbericht“ der Begründung zum Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen wurde gleichzeitig die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte durchgeführt. Im Rahmen der 12. Änderung wurden „Gewerbliche Bauflächen (G)“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen hat eine Größe von ca. 1 ha und bezieht sich auf die Flurstücke 90/11 und 95/3 sowie Teile der Flurstücke 211/125 und 83/4 der Flur 2. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Röddensen.

### **Alternativenprüfung / Begründung der Standortwahl**

Die Prüfung von sinnvollen Alternativstandorten ergab, dass die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ziele in Art und Umfang nur in geeigneter Lage bzw. in enger räumlicher Zuordnung zu bereits existierenden Nutzungen auf den in Aussicht genommenen Plangebietsflächen realistisch erscheint. Die Planung an dieser Stelle hat gleichzeitig nur wenige erhebliche und innerhalb des Plangebietes vollständig ausgleichbare Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Durch die verbindliche Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gebäudes der Ortsfeuerwehr Röddensen sowie für die Erweiterung des östlich des Änderungsbereiches ortsansässigen Gewerbebetriebs und eines Forstbetriebs dienen. Alle Vorhaben sind nur im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Ortschaft Röddensen sinnvoll möglich. Das Feuerwehr-Betriebsgebäude benötigt sowohl eine zentrale Lage, die es den Mitgliedern der freiwilligen Feuerwehr ermöglicht, den Stützpunkt ggf. auch ohne eigenen PKW schnell zu erreichen. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes des ansässigen Gewerbebetriebs ist nur in dessen unmittelbarer Nachbarschaft umsetzbar. Alternative Flächen stehen für die in Aussicht genommenen Nutzungen in Röddensen nicht zur Verfügung.

## **Belange von Natur und Umwelt**

Ein Umweltbericht ist erstellt worden.

Die Planung bedingt relevante Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Biotope, die durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nahezu vollständig ausgeglichen werden können.

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird überwiegend durch die Umsetzung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erreicht. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 820 Wertpunkten. Die zusätzlich erforderliche Kompensation von 820 Wertpunkten soll dem Kompensationspool der Stadt Lehrte auf den Flurstücken 506/60, 507/61 und 508/62, der Flur 5, Gemarkung Ahlten zugeordnet werden. Die Aufforstung dieser Fläche ist bereits erfolgt. Die entstandenen Kosten für Erwerb und Aufforstung der Fläche durch die Stadt Lehrte werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erfolgt durch die Stadt Lehrte. Insgesamt werden die Schutzgüter durch die Bauleitplanung nicht erheblich negativ beeinflusst; die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter des UVPG sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## **Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist zum Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ eine Stellungnahme eingegangen:

#### **Bürger 1:**

- Die Auswirkungen auf den Radverkehr und die zunehmenden Gefahren für die wartenden Schulkinder an der Bushaltestelle Röddensen sind aufgrund der Maßnahme stärker in den Blick zu nehmen.
- Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsverlagerungen in Folge der Götting-Erweiterung ist für den Radverkehr eine sichere Querungshilfe im Ortseingangsbereich auf der K122 vorzusehen.
- Sofern noch Kompensationsmaßnahmen für die Flächeninanspruchnahme erforderlich sind, wäre es schön, die inzwischen sehr ausgedünnten Baumreihen an der K 122 zwischen Röddensen und Kolshorn nachzupflanzen und um Buschgruppen zwischen den einzelnen Bäumen als Erosionsschutz zu ergänzen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist zum Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ keine Stellungnahme eingegangen.

### **Behördenbeteiligung**

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind zu folgenden Punkten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

#### **Region Hannover:**

- Raumordnung: Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
- Naturschutz: Die Regelungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

- Aufgrund der direkt angrenzenden Betriebsfläche ist es erforderlich, die Pflanzung und insbesondere den Krautsaum vor Schädigung und unberechtigter Nutzung zu schützen.
  - Es wird empfohlen, den Wertfaktor auf einen mittleren Wert von 2,0 oder 2,1 herabzusetzen und die Maßnahme entsprechend größer zu konzipieren.
  - Bestehende Gehölze sollten soweit wie möglich erhalten werden.
  - Untere Waldbehörde: Es wird empfohlen, von der geplanten Bebauung zum angrenzenden Waldbestand einen Abstand, anstelle von 25 Metern, von mindestens 35 Metern einzuhalten.
  - Gewässerschutz: Keine Bedenken, sofern die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.
  - Immissionsschutz: Eine Stellungnahme kann erst nach Vorlage eines Schalltechnischen Gutachtens abgegeben werden.
  - Regionsstraßen: Die Erschließung erfolgt zur Kreisstraße (K 122).
  - Brandschutz: Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen
- IHK:**
- Die Standortsicherung des Betriebes wird begrüßt.
- LGLN:**
- Die alliierten Luftbilder sind in Bezug auf Kampfmittel auszuwerten.
- Nds. Landesforsten:**
- Nach den raumordnerischen Vorgaben soll Bebauung von Waldrändern ausreichend Abstand halten, gemäß RROP Hannover mindestens 35 m.
- Deutsche Telekom:**
- Am Rande des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien.
- Stadtwerke  
Lehrte GmbH:**
- Gegen die vorliegende Planungsabsicht und dem Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Einwände.
- Wasserverband  
Nordhannover:**
- Die Feuerlöschversorgung erfolgt nach Können und Vermögen aus dem bestehenden Trinkwasser-Netz unter Beachtung des DWGW Arbeitsblatts W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind zu folgenden Punkten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

- Region Hannover:**
- Brandschutz: Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.
  - Naturschutz: Von Seiten des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Lediglich die Baufeldfreiräumung ist möglichst außerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 30.10. durchzuführen.
  - Untere Waldbehörde: Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag gemachten Angaben zu Waldbereichen außerhalb des Planbereiches stimmen nicht mit den Feststellungen der Unteren Waldbehörde überein.
  - Immissionsschutz: Zur Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.

- Regionsstraßen: Die Erschließung erfolgt zur Kreisstraße (K 122).
- Raumordnung: die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

**Nds. Landesforsten:**

- Gegenüber der o. a. Planung in der aktuellen Fassung bestehen aus Waldsicht keine Bedenken mehr. Allerdings trifft der Landschaftsplanerische Fachbeitrag zur Waldeigenschaft der Gehölze im Planbereich und angrenzend darüber hinaus fachlich teilweise falsche Aussagen.

**Deutsche Telekom:**

- Am Rande des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien.

**Wasserverband Nordhannover:**

- Die Feuerlöschversorgung erfolgt nach Können und Vermögen aus dem bestehenden Trinkwasser-Netz unter Beachtung des DWGW Arbeitsblatts W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben in der Planung, sofern sie die Belange der verbindliche Bauleitplanung betreffen, Berücksichtigung gefunden.

**Verfahrensablauf**

Verfahrensschritt	gemäß	Ratsbeschluss vom	Zeitraum	Örtliche Bekanntmachung/ Anschreiben vom
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	21.04.2021 (VA)		01.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 (1) BauGB	21.04.2021 (VA)	10.05.2021 – 11.06.2021	01.05.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB		Frist bis 11.06.2021	30.04.2021
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	23.03.2022	11.04.2022 – 18.05.2022	02.04.2022
Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB		Frist bis 18.05.2022	04.04.2022
Satzungsbeschluss		21.09.2022		
Rechtswirksamkeit durch Bekanntmachung	§ 10 (3) BauGB			

Stadt Lehrte  
Fachdienst Stadtplanung

November 2022