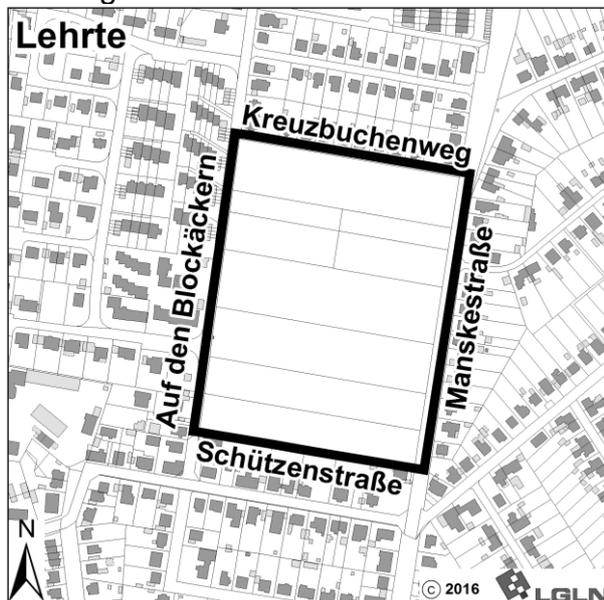


**Begründung (Teil A)**

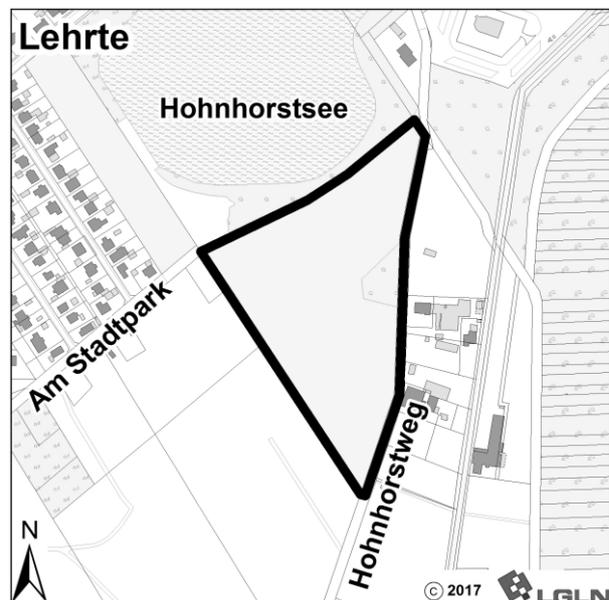
**zum Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“  
in Lehrte  
einschließlich örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**

Übersichtsplan

Geltungsbereich Teil A



Teil B





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung	6
1.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	9
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
1.5	Flächennutzungsplan	11
1.6	Bestehendes Baurecht: rechtskräftige Bebauungspläne	12
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
2.1	Lage im Gemeindegebiet, Topographie, Infrastruktur	13
2.2	Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen/ Begründung der Standortwahl	15
2.2.1	Begründung der Standortwahl	16
2.3	Bodenbeschaffenheit	17
2.4	Altlasten, Kriegsaltlasten	18
2.5	Grundwasser	19
2.6	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	19
2.7	Baulich genutzte Flächen, Landwirtschaftliche Flächen, Zustand von Natur und Landschaft	19
2.8	Kleingärten	20
2.8.1	Rechtliche Rahmenbedingungen – das Bundeskleingarten-Gesetz	21
2.8.2	Kleingärten in Lehrte	21
2.8.3	Kleingartenanlage „Feierabend“	23
2.8.4	Überplanung als Wohngebiet und Schaffung von Ersatzland	24
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>27</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption	27
3.2	Städtebaulicher Entwurf	29
3.3	Art der baulichen Nutzung	30
3.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	30
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	36
3.6	Stellung baulicher Anlagen	36
3.7	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	37
3.8	Verkehrsflächen	39
3.9	Fläche für die Wasserwirtschaft	40
3.10	Bodenauffüllung	40
3.11	Öffentliche Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung/ Grünordnerische Festsetzungen	41
3.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Geltungsbereich B	42
3.13	Festsetzungen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes	42
3.14	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	43
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>45</b>

<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>45</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	45
5.2	Spielplatz	46
5.3	Ver- und Entsorgung	46
5.3.1	Strom, Gas, Wasser	47
5.3.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz	47
5.3.3	Schmutzwasserentsorgung	47
5.3.4	Oberflächenwasserentsorgung	47
5.3.5	Abfallbeseitigung	49
5.3.6	Fernmeldenetz	49
<b>6</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit</b>	<b>50</b>
6.1	Umweltbericht	50
6.2	Klimaschutz	50
<b>7</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>51</b>
7.1	Durchführung	51
<b>8</b>	<b>Abwägungsergebnisse</b>	<b>52</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>53</b>

## **Teil B der Begründung**

### **Umweltbericht**

## **Anhang zur Begründung**

### **Abwägungsergebnisse**

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass

Das im Januar 2015 vom Rat beschlossene Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Lehrte (Ratsbeschluss: 18.11.2015) machen deutlich, dass ein hoher Neubaubedarf an Wohneinheiten im Stadtgebiet von Lehrte besteht. Dies bedeutet eine große Steigerung der Bautätigkeit in Lehrte gegenüber den letzten Jahren. Das Wohnraumversorgungskonzept macht darüber hinaus auch deutlich, dass insbesondere in der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte in den kommenden Jahren Handlungsbedarf besteht. Neben einer allgemeinen Verknappung der Wohnraumversorgung auf dem freien Wohnungsmarkt wird der Gesamtbestand an geförderten Wohnungen bis 2026 aufgrund der auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen um rund ein Viertel zurückgehen. Hierbei sind die Herausforderungen zur Unterbringung einer großen Anzahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden noch nicht eingeflossen. Abzuleiten ist jedoch ein akuter Handlungsbedarf, um insbesondere in der Kernstadt möglichst schnell bezahlbaren (Miet-) Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2014 ein Baulückenkataster aufgestellt um die Innenentwicklung zu forcieren. Dies wird weiterhin betrieben, kann aber bei weitem nicht die erforderliche Wohnungsanzahl und Qualität erbringen. Das Potenzial an verfügbaren Baulücken, die das Baulückenkataster ermittelt hat, ist momentan sowohl in der Kernstadt als auch in den anderen Ortsteilen von Lehrte ausgeschöpft. Weitere Innenentwicklungspotenziale stehen derzeit ebenfalls nicht zur Verfügung, sodass es erforderlich ist, weiteres Wohnbauland auszuweisen.

### Bedarf an gefördertem Wohnraum

In Lehrte besteht ein stabiler Bedarf an gefördertem Wohnraum, insbesondere in den unteren und oberen Größenklassen (bis 45 m<sup>2</sup> und ab 80 m<sup>2</sup>).

Die Wohnungsunternehmen in Lehrte verzeichnen aktuell eine hohe Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen, die aus dem aktuellen Bestand nicht gedeckt werden kann. Die Wohnungsunternehmen verweisen darauf, dass in öffentlich geförderten Wohnungen kein Leerstand zu verzeichnen ist. Die Bewerberzahlen sind gestiegen und Wartezeiten haben sich verlängert. Ursächlich dafür ist, dass das Mietangebot von Wohneinheiten der untersten sowie der obersten Größenklassen auf dem freien Wohnungsmarkt in Lehrte stark eingeschränkt ist. Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in Lehrte ist seit einigen Jahren gleichbleibend hoch.

Eine wesentliche Aufgabe im Umgang mit dem demografischen Wandel ist, ein ausreichendes Angebot möglichst altersgerechter Wohnungen zu schaffen. Ab dem Jahr 2025 ist mit einem deutlich gestiegenen Bedarf an barrierefreien Wohnungen (Seniorenwohnungen) zu rechnen. Diese geförderten, barrierefreien Neubauvorhaben auch für Menschen mit Behinderung sollen möglichst in gut integrierten Lagen in guter Erreichbarkeit zur Innenstadt, ärztlicher Versorgung etc. erfolgen.

Schutzsuchende mit Migrationshintergrund, die zum Zeitpunkt der Antragstellung eine Aufenthaltsgestattung von noch mindestens einem Jahr aufweisen können und denen die Ausländerbehörde eine positive Bleibeperspektive versichern kann, sind

berechtigt einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen. Auch vor diesem Hintergrund sollte der Bestand an sozialem Wohnungsbau erhöht werden.

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

Innerhalb der Stadt Lehrte besteht wie oben ausgeführt ein dringender Bedarf an Wohnraum.

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) hat sich die Stadt Lehrte Ziele und Kriterien zur Weiterentwicklung des „Wohnstandortes Lehrte“ gesetzt. In allen Ortsteilen soll ein angemessenes und vielfältiges Wohnungsangebot sichergestellt werden, um die Wohnbedarfe, die sich aus der Eigenentwicklung und dem Zuzug ergeben, zu decken. Hierbei gilt der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Vorrangig soll flächensparender Neubau in integrierten Lagen entstehen, wobei der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf der Kernstadt liegt. Darüber hinaus soll eine soziale Wohnraumversorgung für Haushalte mit Versorgungsschwierigkeiten am freien Markt in allen Ortsteilen und auch in gut integrierten Lagen vorhanden sein (s. ISEK, Kapitel 4.3, Seite 71 ff.).

Als Entscheidungshilfe bei der Bewertung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauentwicklungsfläche wurden im Rahmen der Erarbeitung des ISEK fachlich fundierte Kriterien entwickelt. Hiernach sind insgesamt 45 Wohnbaupotenzialflächen im gesamten Stadtgebiet bewertet worden und mit einer Empfehlung zur Weiterverfolgung der Wohnbauentwicklung versehen worden.

Das ISEK unterteilt in folgende drei Kategorien (s. ISEK, Seite 74):

- Bevorzugte Entwicklung bei Flächenverfügbarkeit und keinen weiteren Restriktionen (grün)
- Entwicklung nur nach Einzelfallprüfung (blau)
- Keine Entwicklung empfohlen (orange)

Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich, die das ISEK hinsichtlich seiner Lagebewertung als besonders geeignet einschätzt und auch hinsichtlich der Realisierung von Geschosswohnungsbau geeignet erscheinen, stehen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, nicht realisierbarer verkehrlicher Erschließungsmöglichkeiten oder derzeitiger anderer baulicher Nutzungen nur im Bereich der Kleingartenanlage „Feierabend“ an der Manskestraße zur Verfügung.

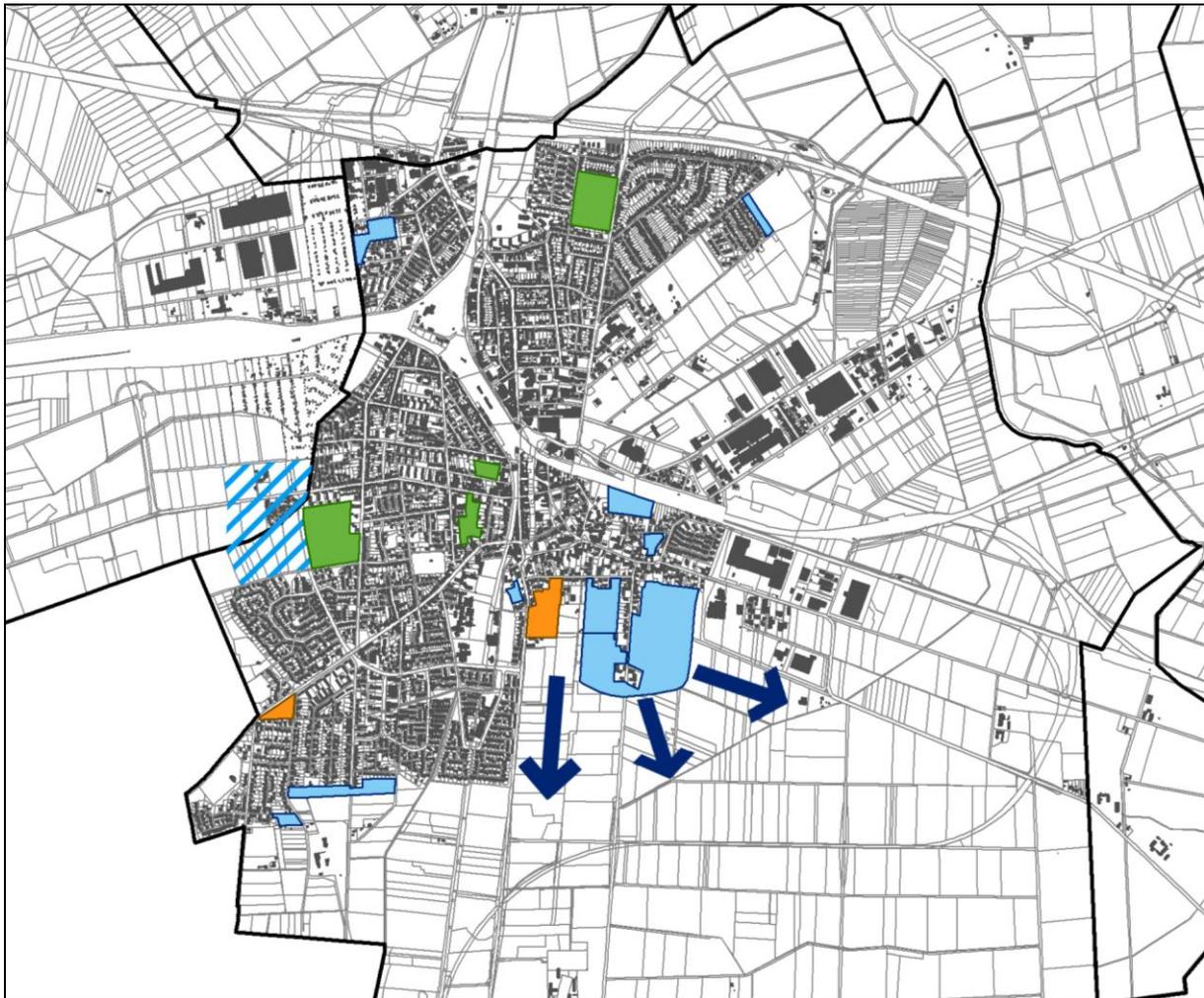


Abb. 1: Auszug aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK zur Gesamtbewertung der Wohnbauflächenpotenziale – Kernstadt Lehrte

Der Bebauungsplan wird daher mit dem Ziel aufgestellt, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um den Neubaubedarf an Wohnraum und die allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken. Hierbei soll eine angemessene Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau angestrebt werden, auch um ein angemessenes Angebot für einkommensschwache Haushalte schaffen zu können.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich derzeit eine Dauerkleingartenanlage mit ca. 100 Kleingartenparzellen, für die der bestehende Bebauungsplan Nr. 00/67 „Kleingartenanlage Feierabend“ (Rechtskraft: 06.12.1990) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Mit der Überplanung dieses Bereichs als Wohnbauland ist der Wegfall der Kleingartennutzung an dieser Stelle verbunden. Ziel ist es, entsprechend der Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) Ersatzland zur Verfügung zu stellen. Daher trifft der Bebauungsplan Aussagen darüber, wie die wegfallenden Dauerkleingärten ersetzt werden können. In Teil B des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ soll das Ersatzland für die Kleingärten bauleitplanerisch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gesichert wird. Hierbei ist vorgesehen, eine einvernehmliche Lösung mit dem Bezirksverband Lehrte der Kleingärtner e.V. und dem Kleingärtnerverein „Feierabend“ e.V. zu erzielen.

Das Baugebiet soll eine verkehrliche Anbindung von Osten über die „Manskestraße“ und von Westen über die Straße „Auf den Blockäckern“ erhalten. Die nördliche Bauzeile wird direkt über den vorhandenen Kreuzbuchenweg erschlossen, die westliche Bebauung des Plangebiets über die Straße „Auf den Blockäckern“. Zum Erhalt der vorhandenen Baumreihe an der Manskestraße erfolgt die Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich aus dem Inneren des Baugebiets. Hier dient eine ringförmige Hauptanliegerstraße der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke.

Die Planung verfolgt das Ziel, innerhalb des Baugebietes eine Platzsituation mit Spielplatz zu schaffen, die den zukünftigen Bewohnern als Treffpunkt dienen kann. Bei entsprechender Ausgestaltung hat dieser Platz auch eine verkehrsberuhigende Wirkung auf die Hauptanliegerstraße.

Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet ist, erfolgt die Versickerung des Oberflächenwassers von öffentlichen und privaten Flächen. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soll hierbei in straßenbegleitenden Versickerungsmulden abgeleitet werden.

Innerhalb des Baugebiets sollen die Voraussetzungen zur möglichen Realisierung einer Kindertagesstätte gegeben sein, auch um den Bedarf bzw. die rechtlichen Vorgaben bezüglich der Versorgung von Kleinkindern unter drei Jahren („Krippe“) innerhalb des Stadtgebietes zu gewährleisten.

Zum Umgang mit den Lärmimmissionen, die durch die vorhandenen Bahnlinien westlich und der Autobahn nördlich des Plangebiets verursacht werden, sollen im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden. Durch den städtebaulichen Entwurf sollen die Auswirkungen möglichst gemindert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll darüber hinaus das Ziel verfolgt werden, den Anforderungen an den Klimaschutz gem. § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB gerecht zu werden, indem im Baugebiet die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die Nutzung von Solarenergie sowie die Realisierung ökologischer und energetisch optimierter Bauweisen im besonderen Maße begünstigen. Folgende Kriterien finden hierbei insbesondere Eingang in die Planung:

- Optimierte Ausrichtung der Gebäude, möglichst nach Süden
- Vermeidung von Verschattung durch Nachbarbebauung und Bewuchs
- Kompaktheit der Gebäude

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen. Aus Sicht der Stadt Lehrte ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die erläuterten Ziele und den Zweck der Planung realisieren zu können. Der vorhandene Bebauungsplan 00/67 „Kleingartenanlage Feierabend“ mit Rechtskraft vom 06.12.1990 wird hiermit überplant.

Derzeit wird ebenfalls das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte durchgeführt. Hierzu hat der Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 13.09.2017 den Feststellungsbeschluss gefasst.

### 1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte setzt sich aus zwei Bereichen zusammen: der Geltungsbereich Teil A umfasst das geplante Wohnbaugelände, der Teil B die erforderlichen Ersatzflächen der Kleingartenanlage.

#### Geltungsbereich Teil A (Baugebiet):

Der Geltungsbereich Teil A hat eine Größe von ca. 5,9 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lehrte:

- Flurstücke 11/1 der Flur 11 sowie die 10, 11/1, 12, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18, 51/1 (Straßen-Flurstück) der Flur 40,
- einen Teilbereich des Straßen-Flurstücks 52/2 der Flur 40 (Straßenverkehrsfläche „Auf den Blockäckern“)
- sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 88/5 der Flur 39 (Straßenverkehrsfläche Manskestraße)

Das Plangebiet (Teil A) wird wie folgt begrenzt:

- |            |  |
|------------|--|
| im Norden: | durch den Kreuzbuchenweg   |
| im Osten:  | durch die Mittelachse der Manskestraße   |
| im Süden:  | durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Auf den Blockäckern 2, Schützenstraße 63/63A und 65 und Manskestraße 77 |
| im Westen: | durch die Mittelachse der Straße „Auf den Blockäckern“   |

#### Geltungsbereich Teil B (Ersatzland Kleingärten):

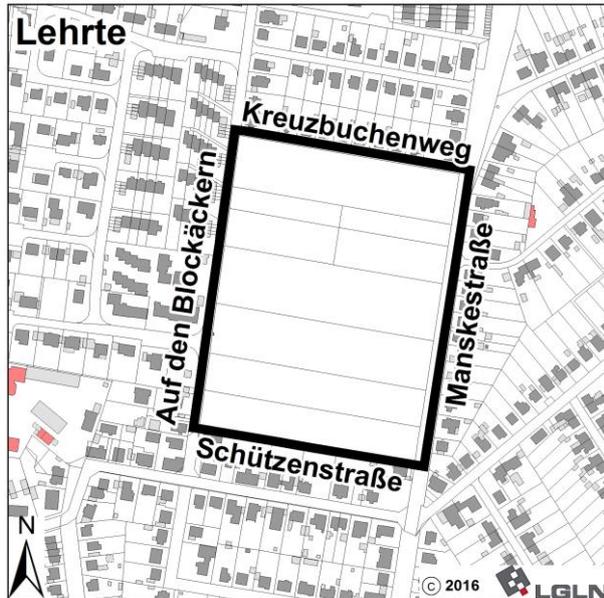
Der Geltungsbereich Teil B hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lehrte:

- Flurstück 5/6 der Flur 41
- sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 298 der Flur 41 (Straßenverkehrsfläche Hohnhorstweg)

Das Plangebiet (Teil B) wird wie folgt begrenzt:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| im Norden:      | durch den Hohnhorstsee   |
| im Osten:       | durch die Mittelachse des Hohnhorstwegs  |
| im Südenwesten: | durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 4/6, 4/7 (Hohnhorst-Park bzw. ehemaliges Grabeland, Fläche Garten- und Tierfreunde e.V.) und 4/8 (Hohnhorst-Park) der Flur 41 (Gem. Lehrte) |

Teil A



Teil B



Abb. 2: Geltungsbereiche A und B des Bebauungsplans 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte

## 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### Landesraumordnungsprogramm LROP

Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört die Stadt Lehrte zum Ordnungsraum Hannover und wird als Mittelzentrum festgelegt. (Kap. 2.2)

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

### Regionales Raumordnungsprogramm RROP

Das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP) 2016 ist am 10. August 2017 in Kraft getreten.

Im RROP besitzt die Stadt Lehrte die standortbezogene Festlegung eines Mittelzentrums, wobei die (Kern-)Stadt Lehrte (mit Ausnahme des Gewerbegebietes Lehrte-West) als „Zentrales Siedlungsgebiet“ festgesetzt ist. (Kap. 2.2 04) Die „zentralen Siedlungsgebiete“ haben eine herausgehobene Bedeutung als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. (Kap. 2.1.3 01)

Die zeichnerische Darstellung stellt das Plangebiet (Teil A) als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar.

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage im Innenbereich und entspricht daher der Maßgabe, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben (Kap. 2.1.2). Mit dem Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ kann der Bauflächenbedarf vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale gedeckt werden.

Der Geltungsbereich Teil B liegt innerhalb eines Bereiches, den das RROP aufgrund der konzentrierten Freizeit- und Erholungsinfrastruktur, der guten Erschließung und Erreichbarkeit sowie der hohen Bedeutung für die regionale Erholungsnutzung mit hoher Nutzungsintensität als „Vorranggebiete infrastrukturbezogene Erholung“ festgelegt. (Kap. 3.2.5 04)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## 1.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte (Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung: 13.09.2007) stellt für das Plangebiet (Teil A) derzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Derzeit wird das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte durchgeführt (Feststellungsbeschluss des Rates vom 13.9.2017). Der Flächennutzungsplan soll hierbei mit dem Ziel geändert werden, im Bereich der bestehenden Dauerkleingartenanlage eine Wohnbaufläche darzustellen, um den Bedarf an Wohnraum decken zu können.

Für die geplante Ersatzfläche der Kleingartenanlage im Bereich des Hohnhorstweges (Teil B des Geltungsbereiches) setzt der Flächennutzungsplan „Grünfläche“ fest.

Damit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB gewährleistet.

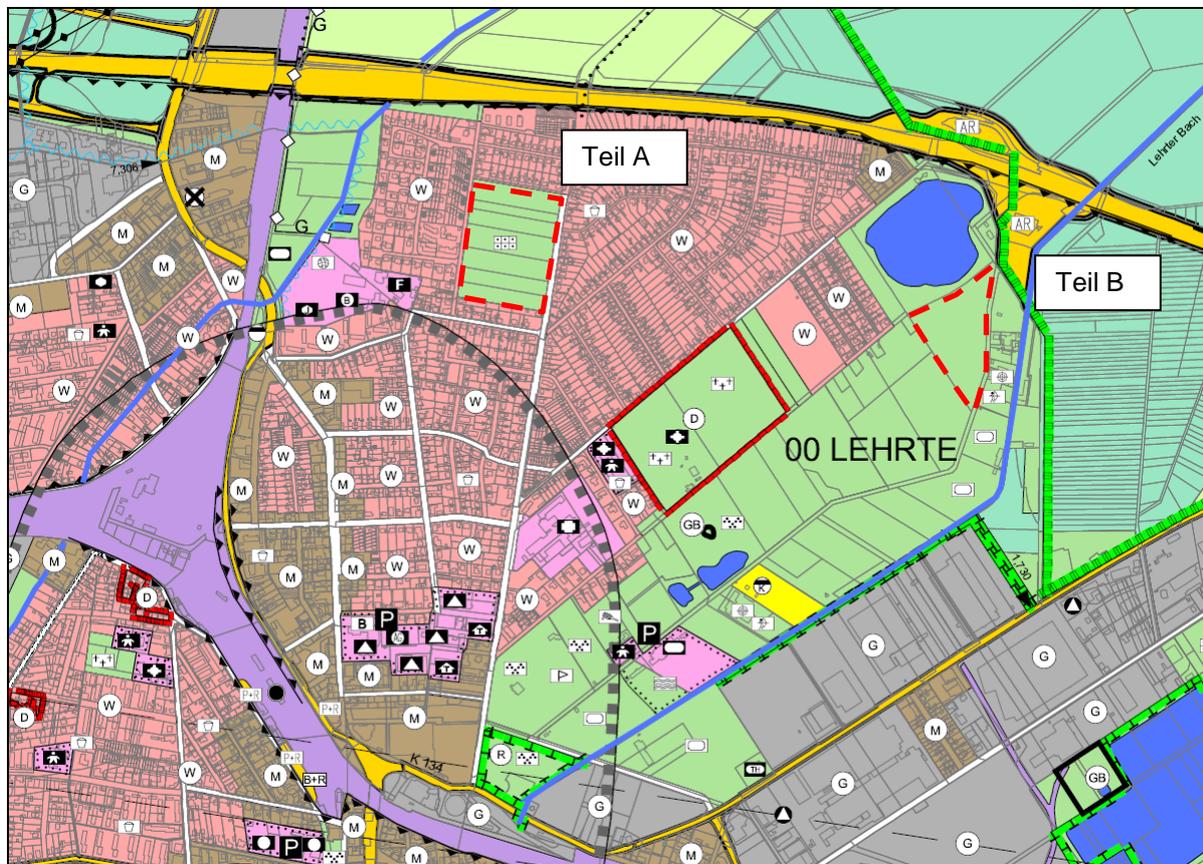


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte

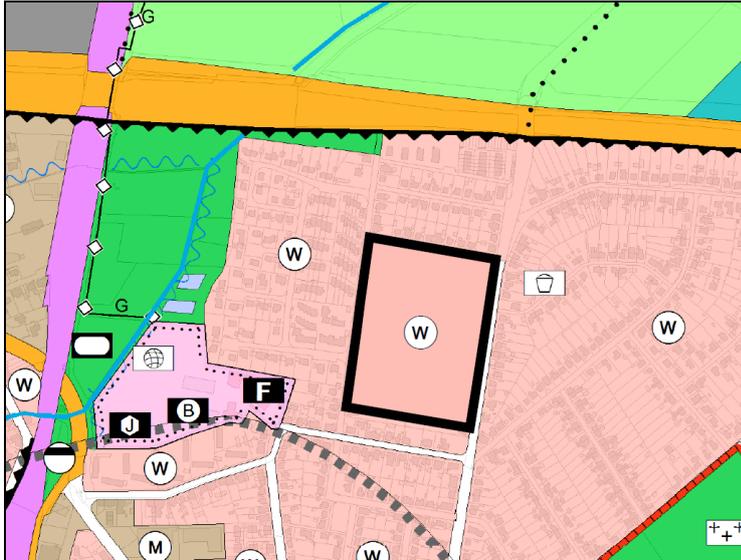


Abb. 4: 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf)

## 1.6 Bestehendes Baurecht: rechtskräftige Bebauungspläne

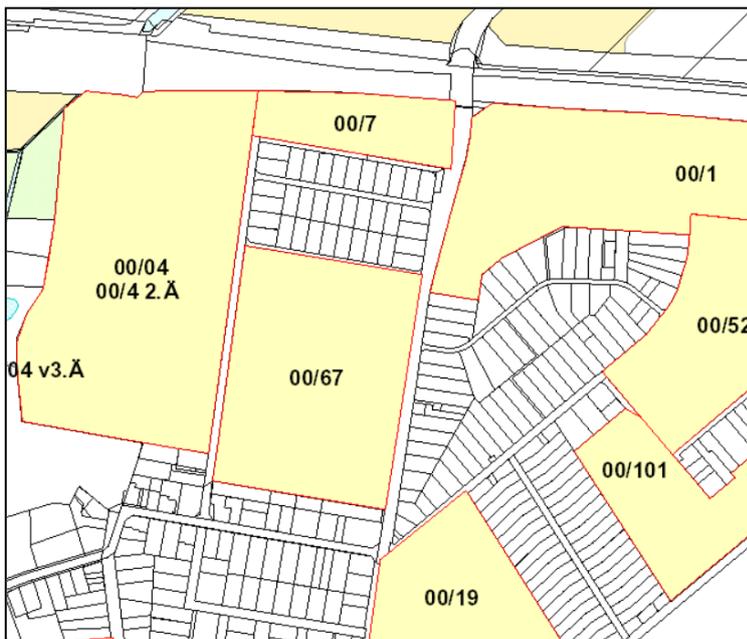


Abb. 5: Übersicht Geltungsbereiche Bebauungspläne

Für die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung im Norden (Kreuzbuchenweg), Osten (Manskestraße) und Süden (Schützenstraße) bestehen keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich hier gemäß § 34 BauGB. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 00/4 „Auf den Blockäckern“ (Rechtskraft 29.07.1967) mit seinen drei Änderungen. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet (WR) sowie ein Sondergebiet „Altenheim“ fest.



Abb. 6: Bauungsplan Nr. 00/67 „Kleingartenanlage Feierabend“

Für das Plangebiet besteht der Bauungsplan Nr. 00/67 „Kleingartenanlage Feierabend“ mit Rechtskraft vom 06.12.1990. Der Bauungsplan setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ fest, wobei Gartenlauben einschließlich überdachtem Freisitz bis zu einer überbauten Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Der Bauungsplan 00/67 wird mit dem Bauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ gänzlich überplant.

Teil B des Bauungsplanes trifft Aussagen über die Bereitstellung von Ersatzflächen für die bestehende Dauerkleingartenanlage im Bereich des Hohnhorst-Parks. Diese Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Gemeindegebiet, Topographie, Infrastruktur

Das Mittelzentrum Lehrte bietet eine umfangreiche infrastrukturelle Ausstattung und ist verkehrlich durch Schiene und Straße hervorragend an das Oberzentrum Hannover angebunden. Lehrte hat eine Gesamteinwohnerzahl von 44.399 Einwohner (Stand: 31.12.2015), wobei gut die Hälfte der Einwohner (23.073) in der Kernstadt leben.

Das Plangebiet (Teil A) befindet sich im Norden der Kernstadt Lehrte nördlich des zentralen Versorgungsbereiches in integrierter Lage im Innenbereich und ist von Wohnbebauung umgeben. Im Norden verläuft die Autobahn BAB 2 (Hannover-Berlin), die den Siedlungsabschluss der Kernstadt bildet.

Die Wohnbebauung der an das Plangebiet angrenzenden Manskestraße, Schützenstraße und des Kreuzbuchenweges ist geprägt durch Einfamilienhäuser auf relativ großen langgesteckten Grundstücken (Siedlerhäuser der 1920er-60er Jahre). Im Bereich der Straße „Auf den Blockäckern“ findet man eine heterogenere Bauungsstruktur in offener Bauweise mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhausbebauung sowie einem Gebäudekomplex mit Altenwohnungen.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sowie Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich vorhanden. Das Plangebiet ist über die Buslinie 965 mit Haltestellen an der Manskestraße und an der Schützenstraße an den ÖPNV angeschlossen. Die Entfernung zum schienenengebundenen Haltepunkt Lehrte beträgt ca. 1,2 km.

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle in nordwestliche Richtung auf. Gemäß der Deutschen Grundkarte 1:5.000 liegt der höchste Punkt mit 59,5 m im Bereich der südlichen Manskestraße und der niedrigste Punkt im nordwestlichen Bereich mit ca. 58,5 im Bereich Auf den Blockäckern/ Kreuzbuchenweg.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich derzeit eine Dauerkleingartenanlage mit ca. 100 Kleingartenparzellen, für die der bestehende Bebauungsplan Nr. 00/67 „Kleingartenanlage Feierabend“ (Rechtskraft: 06.12.1990) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Entsprechend der Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) wird hierfür Ersatzland zur Verfügung gestellt, welches als Teil B des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ bauleitplanerisch gesichert wird.

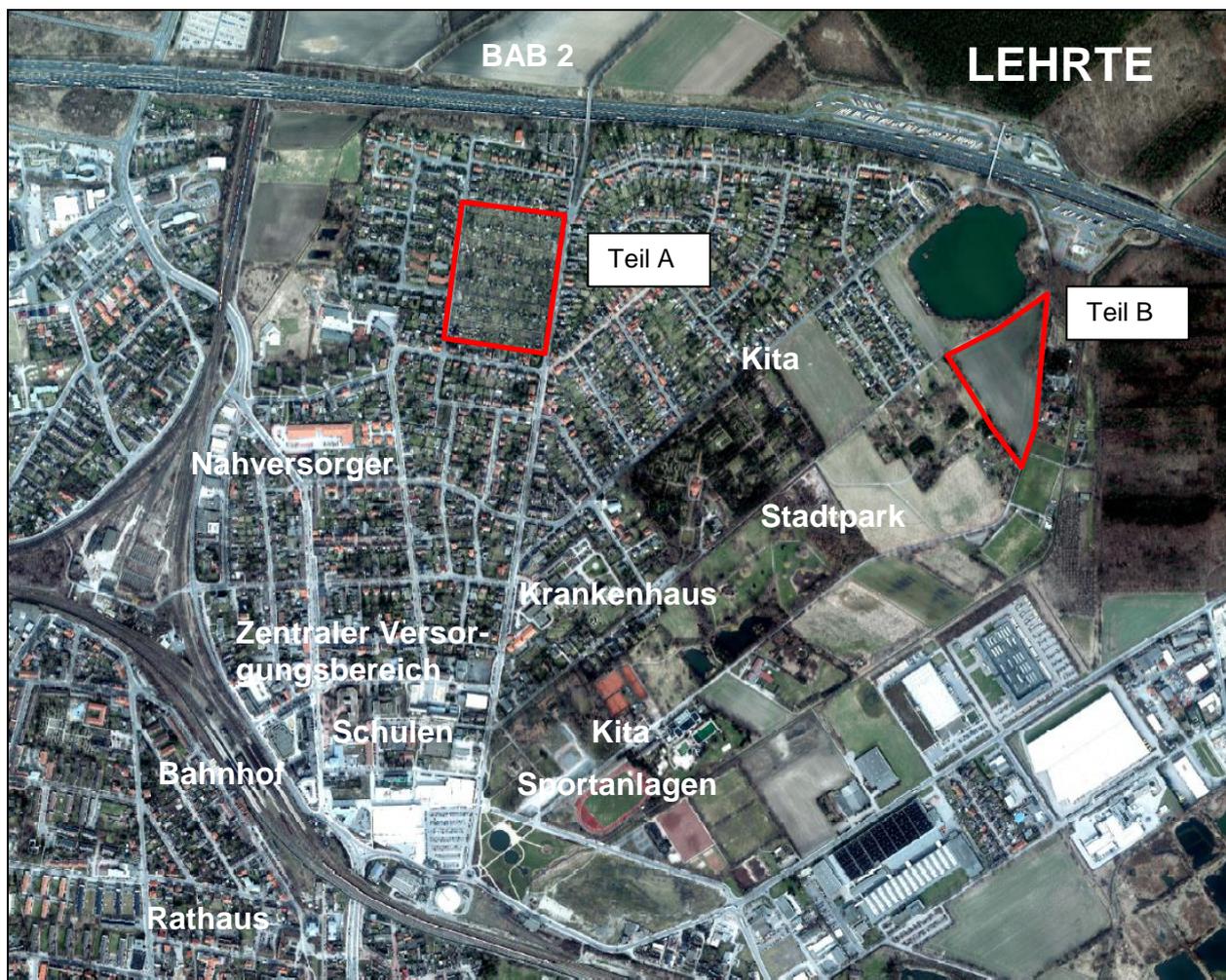


Abb. 7: Luftbild Lehrte Nord-Ost

Teil B des Geltungsbereiches befindet sich im Nordosten der Kernstadt im Bereich des Hohnhorst-Parks östlich der Wohnbebauung der Hohnhorstsiedlung. Die Entfernung zur derzeit bestehenden Kleingartenanlage beträgt ca. 1-1,5 km.

Die Ersatzfläche grenzt im Norden an den Hohnhorstsee und im Südwesten an den Hohnhorst-Park (Parkteil „Altes Grabeland“). Innerhalb dieses sehr naturnahen Parkteils befindet sich ein Fledermausbunker als Winterquartier. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Fledermausquartier wurden Wildbieneninseln errichtet. Südlich der

Fläche wird auf einem Teilbereich der ehemaligen Grabelandflächen durch einen Verein eine gärtnerische Nutzung mit hobbymäßiger Kleintierhaltung betrieben.

Im Osten im Bereich des Hohnhorstweges befinden sich neben der Tank- und Ratsanlage „Lehrter See“ einige einzeln stehende Gebäude im Außenbereich, u.a. eine Gärtnerei sowie Sportanlagen.

Die dreieckig geschnittene Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befindet sich ein Gehölzstreifen.

## **2.2 Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen/ Begründung der Standortwahl**

Grundsätzlich ergeben sich im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung der Kernstadt aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen insgesamt nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten. Diese sind bedingt durch die Lage der Kernstadt an der Autobahn BAB A2 im Norden, der starken Zäsur der fünf verschiedenen Bahntrassen innerhalb des Stadtgefüges, vorhandener Gewerbegebietsstandorte und großzügiger Grüngürtel wie Hohnhorst-Park, Wälder und Kleingartenzonen am Stadtrand sowie vorhandene Höchstspannungsleitungen im Süden.

Die Prüfung von Planungsalternativen zur Auswahl des Baugebiets in der Kernstadt Lehrte ist erfolgt. Die Potenzialflächen und deren Eignung basieren dabei auf den Aussagen und Empfehlungen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) (s. Abb. 1, Seite 6 der Begründung).

Die geprüften Wohnbauentwicklungspotenziale unterlagen des Weiteren folgenden Aspekten:

- Eignung im Hinblick auf die Realisierung von Geschosswohnungsbau (Größe, Zuschnitt, Erschließung)
- Verfügbarkeit zur kurzfristigen Umsetzung als Wohnbauland

Die tabellarische Übersicht in Abb. 8 gibt Auskunft über die untersuchten Planungsalternativen.

Nr.	Potenzialfläche	Nr. in ISEK	Bewertung in ISEK	Darstellung FNP	Integrierte Lage	Flächen-größe ca.	Sachstand
1.	Am Westring – Ost	1	bevorzugte Entwicklung	W	ja	7,5 ha	Keine Flächenverfügbarkeit
2.	Feldstraße/ Windmühlenstraße	8	bevorzugte Entwicklung	W	ja	1,8 ha	rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, jedoch verkehrliche Erschließung aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit derzeit nicht realisierbar
3.	Gartenstraße/ Rathaus	11	bevorzugte Entwicklung	Gemeinbedarfsfläche	ja	0,9 ha	Verlegung Verwaltungsnutzungen erforderlich
4.	Lange Straße (Fläche A)	5	Keine Entwicklung	W, M und Grünfläche	ja	3,9 ha	Rahmenplanung aufgrund unterschiedlicher Eigentümerinteressen nicht weitergeführt
5.	Rethmarer Straße (Teilfläche Hornäcker)	25	Einzelfallprüfung	W	nein	6,5 ha	Derzeit keine Flächenverfügbarkeit
6.	Lehrte Süd-Ost „Im Knick“ (1. Bauabschnitt)	Kein Betrachtung		derzeit Landwirtschaft	nein	5-10 ha	5. Änderung Flächennutzungsplan im Verfahren Derzeit keine Flächenverfügbarkeit

Abb. 8: Tabellarische Übersicht: Prüfung der Planungsalternativen

### 2.2.1 Begründung der Standortwahl

Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung ist nach den Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Lagegunst, der vorhandenen, breitgefächerten Infrastrukturausstattung sowie der ÖPNV-Anbindung der Kernstadt Lehrte. Gemäß RROP haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung dabei Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans sowie des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) hat sich die Stadt Lehrte Ziele und Kriterien zur Weiterentwicklung des „Wohnstandortes Lehrte“ gesetzt. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt dabei auf der Kernstadt. Hierbei gilt der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung: vorrangig soll flächensparender Neubau in integrierten Lagen entstehen.

Deshalb ist es erforderlich, adäquaten Wohnraum in der Kernstadt zur Verfügung zu stellen.

#### Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt in integrierter Lage und wird von allen Seiten bereits von Wohnbebauung umschlossen. Die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kita, Schulen, Jugendzentrum, Verwaltung, Alteneinrichtungen, Sportanlagen, Stadtpark, Krankenhaus etc.), Supermärkte sowie der zentrale Versorgungsbereichs Lehrtes sind im Nahbereich vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung kann über das vorhandene Straßennetz von zwei Seiten erfolgen. Die Anbindung des Baugebiets an den ÖPNV ist über Haltestellen an der Manskestraße und an der Schützenstraße über die Buslinie 965 gegeben. Die Entfernung zum schienengebundenen Haltepunkt Lehrte beträgt ca. 1,2 km.

Das Plangebiet ist im ISEK als Standort für eine bevorzugte Entwicklung bewertet worden und bietet aufgrund der Größe, Lage und des Zuschnitts die Möglichkeiten einer gemischten Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Planungsalternativen zur Fläche im Bereich der Manskestraße Nord-West bestehen derzeit nicht (s. Kap. 2.2).

#### Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs)

Der gewählte Ersatzstandort für die Kleingartenanlage sollte in räumlicher Nähe zur bestehenden Anlage im Nordosten der Kernstadt verortet sein und sich für eine gärtnerische Bodennutzung eignen.

Als Planungsalternativen sind weitere Flächen im Bereich des Hohnhorstweges geprüft worden. Aufgrund der geplanten Festlegung der Flächen als Überschwemmungsgebiet (HQ 100) für den Lehrter Bach durch das NLWKN sind diese jedoch nicht für eine Festsetzung als Dauerkleingärten geeignet.

Planungsalternativen zur Fläche im Bereich des Hohnhorstsees bestehen daher nicht.

### **2.3 Bodenbeschaffenheit**

Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers (Niedersächsisches Bodeninformationssystem des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) liegen im Planungsbereich derzeit Geländehöhen zwischen rd. 59 mNN bis rd. 59,5 mNN vor.

Laut Bodenübersichtskarte (BÜK 50) handelt es sich bei dem anstehenden Bodentyp innerhalb des Geltungsbereichs Teil A um Pseudogley-Braunerde. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird gemäß NIBIS-Kartenserver als hoch eingestuft. Als Baugrund stehen laut Aussage des Kartenservers gut tragfähige, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagerte, grobkörnige Lockergesteine (quartäre Fluss- und Schmelzwasserablagerungen: Sand, Kies) an.

Zur näheren Definition der Bodenbeschaffenheit und zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist für den Geltungsbereich Teil A eine Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und umweltrechtliche Bewertung potenzieller Aushubböden durch das Büro Dr.-Ing. Meihorst und Partner erstellt worden<sup>1</sup>.

Nach den Untersuchungsergebnissen steht der gewachsene Boden als schwach schluffiger Mittel- bis Grobsand mit variierenden Kiesanteilen an. Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung ist im Bereich aller Sondierbohrungen oberflächlich Auffülle bis in Tiefen von im Mittel rd. 0,5 m unter Gelände vorhanden. Lokal auch tiefer.

---

<sup>1</sup> Bebauungsplan Nr. 00/112 "Manskestraße Nord-West" in Lehrte: Geotechnischer Kurzbericht (Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und umweltrechtliche Bewertung potenzieller Aushubböden), Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 11.04.2017

Im Untergrund des Plangebiets können Karbonatgesteine aus der Oberkreide 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. Formal wird die Planungsfläche in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft<sup>2</sup>. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann jedoch bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden. Die Erdfallgefährdungskategorie wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für Teil B gelten folgende Aussagen laut NIBIS-Kartenserver: Bodentyp: Pseudogley-Braunerde, Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine: stark variabel.

#### **2.4 Altlasten, Kriegsalllasten**

Um Erkenntnisse zur Schadstoffbelastung des Bodens innerhalb des Geltungsbereichs A zu gewinnen sind im Rahmen der Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung chemischen Untersuchung an ausgewählten Bodenproben gemäß Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) durchgeführt worden. Das Gutachten trifft hierbei auch Aussagen zu Einbauklassen potenzieller Aushubböden. Aus allen 20 Sondierbohrungen sind jeweils Einzelproben des aufgefüllten Oberbodens und der darunter anstehenden Schichten erstellt und chemisch analysiert worden.

Der Oberboden (Auffülle) weist für zwei der 20 entnommenen Proben deutliche Überschreitungen für die Parameter PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Benzo(a)pyren auf. Fünf Proben weisen erhöhte PAK-Gehalte auf. 9 Proben zeigen erhöhte Schwermetallgehalte sowie teilweise erhöhte Arsengehalte.

Beim gewachsenen Boden zeigt lediglich eine von 20 Proben einen erhöhten PAK-Gehalt. Alle anderen Proben des gewachsenen Bodens weisen keine Auffälligkeiten auf.

Örtlich abweichende Verhältnisse können aufgrund der punktuell erfolgten Probenentnahme nicht ausgeschlossen werden. Sofern im Zuge von Aushubarbeiten entsprechende Auffälligkeiten festgestellt werden, sind ggf. weitere Beprobungen und Analysen vorzunehmen.

Der Umgang mit einem möglichen Austausch belasteter Böden sowie dessen Entsorgung bzw. Wiederverwertung wird in Abstimmung mit der zuständigen Umweltsachbehörde (Region Hannover) festgelegt.

#### Geltungsbereich A

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat für den Geltungsbereich A (ehemalige Kleingärten) ergeben, dass die Aufnahmen Bombardierungen / Kriegseinwirkungen / Bodenverfärbungen im Plangebiet aufweisen. Es ist daher davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgeht. Betroffen hiervon sind ca. 2/3 der Fläche im Süden des Plangebietes. Im Rahmen der Baugrunderkundungen sind flankierende Kampfmitteluntersu-

---

<sup>2</sup> gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ . 305.4 - 24 110/2

chungen als Bohrpunktfreigabe durch die Firma Schollenberger Kampfmittelbergung aus Celle erfolgt. Im Zuge der Realisierung der geplanten Wohnbauflächen werden weitere Gefahrenerforschungsmaßnahmen durchgeführt.

### Geltungsbereich B

Für den Geltungsbereich B (Ersatzfläche Kleingärten am Hohnhorstweg) zeigen die Luftbildaufnahmen keine Bombardierungen innerhalb des Planbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Ordnung der Stadt Lehrte oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

## **2.5 Grundwasser**

Im Zeitraum der Baugrunderkundung<sup>3</sup> wurde innerhalb der Sande erwartungsgemäß Grundwasser angetroffen. Das Wasser zeigte Flurabstände von d. 1,6 m bis rd. 2,0 m unter Oberkante Gelände.

## **2.6 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Das Plangebiet (Teil A) umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha. Die Straßenflurstücke befinden sich im Besitz der Stadt. Die übrigen Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit im Privatbesitz. Der Erwerb der Flächen durch die Stadt wird durch vorliegende, notarielle Kaufangebote gesichert.

Die Ersatzfläche für die Dauerkleingartenanlage (Teil B) hat eine Größe von ca. 3,2 ha. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Es ist eine Anpachtung der Fläche durch den Bezirksverband der Kleingärtner vorgesehen.

## **2.7 Baulich genutzte Flächen, Landwirtschaftliche Flächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Im Bereich des Plangebiets (Teil A) befindet sich derzeit eine Dauerkleingartenanlage mit ca. 100 Kleingartenparzellen, für die der bestehende Bebauungsplan Nr. 00/67 „Kleingartenanlage Feierabend“ (Rechtskraft: 06.12.1990) eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt.

Der Geltungsbereich Teil B ist frei von jeglicher Bebauung und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial für diese Fläche ist mit der Ertragspotenzialklasse „hoch“ bewertet. Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Gehölzstreifen.

Der Wegfall landwirtschaftlicher Fläche im Bereich des Geltungsbereiches Teil B ist vergleichsweise gering, zumal es sich um eine isoliert liegende Fläche innerhalb einer Grünzone handelt, die durch Erholungs- und Freizeitnutzungen geprägt ist. Be-

---

<sup>3</sup> Bebauungsplan Nr. 00/112 "Manskestraße Nord-West" in Lehrte: Geotechnischer Kurzbericht (Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und umweltrechtliche Bewertung potenzieller Aushubböden), Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 11.04.2017

reits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche hat die Stadt ihr Ziel zum Ausdruck gebracht, diese verbliebene Fläche in den vorhandenen Grüngürtel zu integrieren.

Der Zustand von Natur und Landschaft sowie die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung und im zum Entwurf vorliegenden Umweltbericht (Kapitel 6) zum Bebauungsplan eingehend dargestellt.

## **2.8 Kleingärten**

Das Kleingartenwesen in Lehrte besitzt eine lange Tradition und einen hohen Stellenwert. Trotz der geplanten Flächeninanspruchnahme der Kleingartenanlage „Feierabend“ im Bereich der Manskestraße durch Wohnungsbau bekennt sich die Stadt Lehrte als Teil der Daseinsvorsorge zum Erhalt und der Weiterentwicklung des Kleingartenwesens in Lehrte. Es ist daher Zielsetzung, die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme durch das Baugebiet mit den Belangen des Kleingartenwesens in einem vertretbaren Maße abzustimmen und mit geeigneten Maßnahmen zu kompensieren.

Die Kleingärten im Stadtgebiet von Lehrte haben in mehrerer Hinsicht eine wichtige Aufgabe und Bedeutung. An erster Stelle steht die Versorgung der Bevölkerung mit privat nutzbaren Freiräumen. Sie kompensieren oder ergänzen insbesondere das Wohnen im Geschosswohnungsbau und übernehmen dabei vielfältige soziale und gesellschaftliche Funktionen:

- Ersatz für fehlende Hausgärten insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen
- Treffpunkt für Familie und Freunde
- Rückzugsmöglichkeit
- Naherholung im Grünen in der Stadt
- Naturerleben (für Pächter und Besucher)
- Sinnvolle Freizeitbeschäftigung
- Kreatives Gestalten, Verwirklichung eines selbstgestalteten Freiraums
- Selbsterzeugung von Obst und Gemüse
- Erleben von Gemeinschaft (Nachbarschaft und Vereinsleben)
- Förderung des Ehrenamts

Kleingärten sind somit für viele Menschen wichtige Orte für individuelle Erholung und Entfaltung. Darüber hinaus bilden die Kleingartenanlagen aber auch ideale Orte für Begegnung, Kommunikation, Pflege des Vereinslebens und sozialer Integration.

Über die soziale Bedeutung hinaus haben die Gärten und Kleingartenanlagen als Bestandteil der städtischen Naherholung sowie als Grünzone zwischen Siedlungsfläche im Übergang zur freien Landschaft eine besondere städtebauliche Bedeutung.

### 2.8.1 Rechtliche Rahmenbedingungen – das Bundeskleingarten-Gesetz

Rechtliche Rahmenbedingungen zur Definition und zum Schutz von Kleingärten sowie Regelungen des Kleingartenwesens gibt das 1983 novellierte Bundeskleingartengesetz (BKleingG) als einschlägiges, übergeordnetes Regelwerk. Die für den Bebauungsplan maßgeblichen Regelungen sind unten stehend zusammengefasst:

#### Kleingarten / Kleingartenanlage

Ein Kleingarten ist demnach ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere dem Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf sowie zur Erholung dient. Dabei müssen diese Gärten in einer Anlage mit Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen (z.B. Wege, Spielflächen, Vereinsheime, etc.) zusammengefasst sein (Kleingartenanlage). (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BKleingG)

#### Dauerkleingärten

Dauerkleingärten sind Kleingärten, die in einem Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind (§ 1 Abs. 3 BKleingG).

#### Regelgröße eines Kleingartens und Größe der Lauben

Das Bundeskleingartengesetz trifft Aussagen zur Regelgröße eines Kleingartens sowie zur Größe der Lauben. Hiernach soll die Gartenfläche nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein. Eine Laube darf nicht größer als 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachten Freisitz sein. (§ 3 Abs. 2 BKleingG)

#### Kündigung von Dauerkleingartenanlagen

Grundsätzlich gelten Pachtverträge über Dauerkleingärten auf unbestimmte Zeit. Eine Kündigung von Seiten der Stadt ist u.a. möglich, wenn planungsrechtlich eine andere Nutzung zulässig ist bzw. die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern und wenn die betreffenden Kleingärten alsbald einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Hierbei gelten bestimmte Kündigungsfristen. (§ 6 BKleingG) Ist eine Kündigung notwendig und rechtlich umsetzbar, hat der Kleingartenpächter Anspruch auf Entschädigung (§ 11 BKleingG). Diese wird über ein Wertermittlungsverfahren (Schätzung) festgelegt.

#### Ersatzlandbeschaffung

Die Kündigung von Dauerkleingartenanlagen unterliegt bestimmter Rahmenbedingungen und verpflichtet die Gemeinde grundsätzlich, Ersatzland bereit zu stellen. Hierbei ist die Ersatzlandbeschaffung nicht als Rechtsanspruch des Pächters zu verstehen, sondern vielmehr als eine öffentlich-rechtliche Pflichtaufgabe der Gemeinde, Ersatzland bereit zu stellen. (§ 14 BKleingG)

### 2.8.2 Kleingärten in Lehrte

Kleingärten haben in Lehrte einen hohen Stellenwert. Die ersten Kleingärten wurden während des 1. Weltkriegs in der Kernstadt angelegt, um der Nahrungsmittelknappheit entgegen zu treten. In den 1920er Jahren gründete sich eine Vielzahl an Kleingartenvereine, die auch heute noch Bestand haben.

In Lehrte gibt es insgesamt elf Kleingartenvereine in 14 Kolonien. Acht Kleingartenvereine sind in der Kernstadt ansässig, wobei davon vier Kleingartenanlagen in der Gemarkung Ahlten liegen. Im Ortsteil Ahlten besteht ein Kleingartenverein, in dem

drei Kleingartenanlagen organisiert sind, in Aligse befindet sich ein weiterer Verein. Übergeordnet vertritt der Bezirksverband Lehrte der Kleingärtner e.V. die Belange der einzelnen Kleingartenvereine. Darüber hinaus bestehen einige Kleingärten in nicht organisierten Anlagen (nördlich Ahltener Fuhrenweg, östlich der Straße „Zum Roden“ in Aligse, nördlich Sievershausen). Insgesamt befinden sich in Lehrte ca. 1.000 Kleingärten, wobei knapp 800 Gärten in der Kernstadt liegen. Freie Gärten stehen laut Aussagen der Homepages der Kleingartenvereine in nahezu allen Kleingartenanlagen zur Verfügung (s. tabellarische Übersicht, Abb. 9).

Für die Kleingartenanlagen „Abendfrieden“, „Schwanenburg“, „Waldfrieden“, „Wiesengrund“ und „Feierabend“ in Lehrte (teilweise Gemarkung Ahlten) sowie sämtliche Kolonien im Ortsteil Ahlten bestehen rechtskräftige Bebauungspläne mit der Festsetzung „Dauerkleingärten“.

Ein Großteil der Kleingartenanlagen sind am westlichen Stadtrand der Kernstadt angesiedelt und verbinden den Siedlungsbereich mit der freien Landschaft. Die Kleingartenanlage Feierabend an der Manskestraße ist innerhalb der Kernstadt die einzige Anlage, die sich direkt im Siedlungsgefüge befindet und von allen Seiten von Wohnbebauung umschlossen ist.

Verein/ Kolonie	Ortsteil	Anzahl Gärten	Freie Gärten	Bebauungsplan Dauerkleingarten
Gartenverein Abendfrieden Lehrte von 1929 e.V.	Lehrte (Gemarkung Ahlten)	36	nein	ja
Kleingärtnerverein Dornröschen e.V. Lehrte von 1920	Lehrte (Gemarkung Ahlten)	227	ja	nein
Kleingärtnerverein Edelweiß e.V. Lehrte	Lehrte (Gemarkung Ahlten)	87	k.A.	nein
Kleingärtnerverein Feierabend e.V. Lehrte	Lehrte	106	ja	ja
Kleingärtnerverein Rosenhain e.V. Lehrte von 1931	Lehrte (teilweise Gemarkung Ahlten)	175	ja	nein
Kleingärtnerverein Schwanenburg Lehrte von 1925 e.V.	Lehrte	ca. 53	k.A.	ja
Kleingärtnerverein Waldfrieden Lehrte von 1979 e.V.	Lehrte	ca. 46	k.A.	ja
Kleingärtnerverein Wiesengrund Lehrte von 1996 e.V.	Lehrte	33	k.A.	ja
Kleingärtnerverein Ahlten e.v. von 1919: Kolonien Gemeinschaftsruh, Mühlengarten und Rehwinkel	Ahlten	ca. 120	ja	ja, für alle drei Kolonien
Kleingärtnerverein Aligse e.V. "Im Wiesengrund" von 1947	Aligse	36	nein	nein
Sievershausen	Sievershausen	ca. 40	k.A.	nein

Abb. 9: Tabellarische Übersicht über die Kleingartenvereine in Lehrte

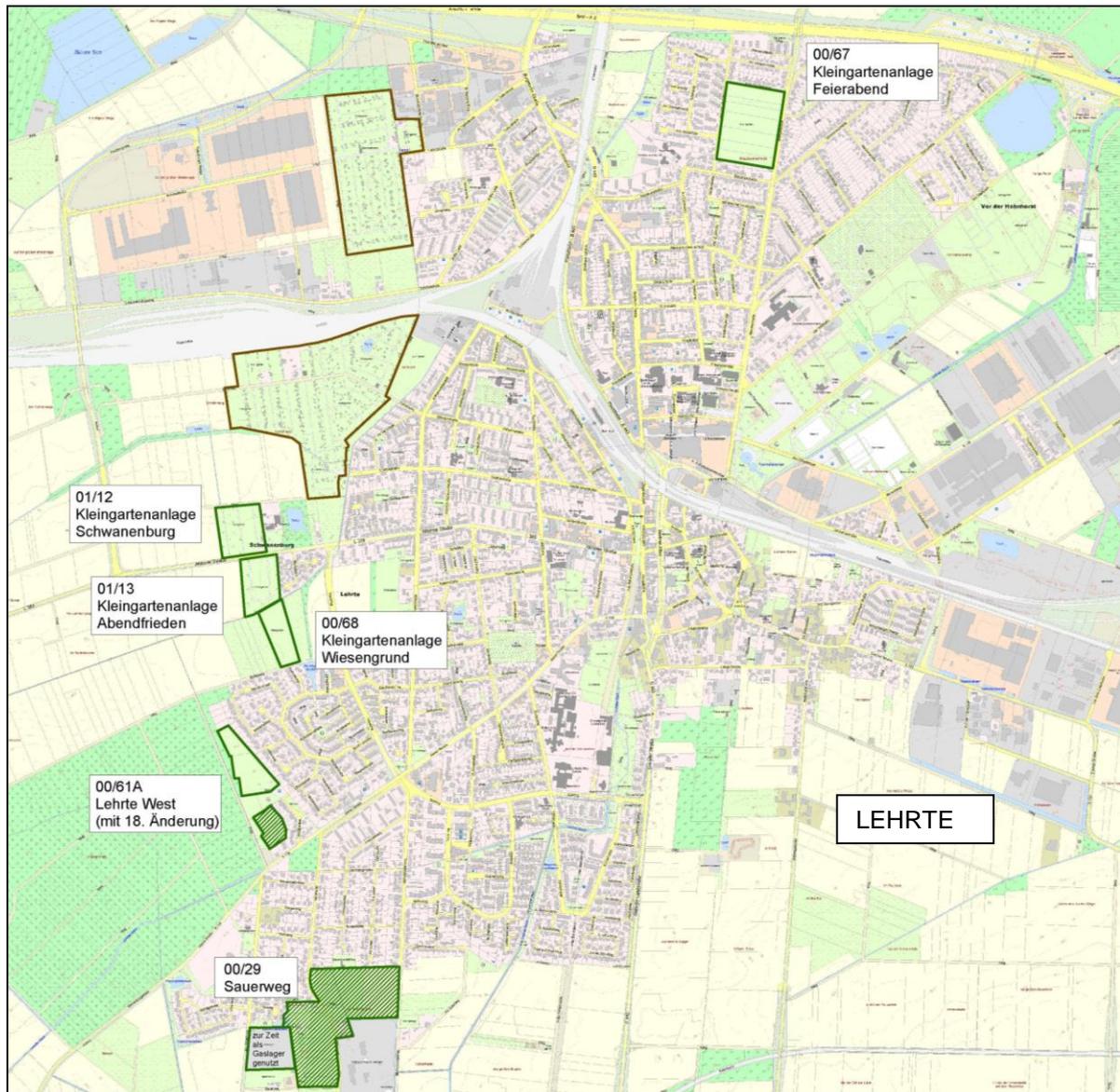


Abb. 10: Übersicht über Kleingartenanlagen in der Kernstadt Lehrte

### 2.8.3 Kleingartenanlage „Feierabend“

Der Kleingartenverein „Feierabend“ hat sich im Jahr 1927 als „Kleingartenkolonie Annas Ruh“ gegründet. Diese Kolonie befand sich zunächst südlich der Schützenstraße zwischen der Manskestraße und der Straße „Am Gehrkamp“.

Im Jahre 1932 wurde die Kolonie zugunsten einer Wohnbebauung aufgelöst und an der heutigen Stelle zwischen der Manskestraße und der Straße „Auf den Blockäckern“ als Kleingartenanlage „Feierabend“ neu errichtet. Die Anlage bestand zunächst nur aus drei Wegen mit 67 Gärten. Im Jahr 1948 wurde die Kleingartenanlage nach Norden bis an den heutigen Kreuzbuchenweg erweitert. Dadurch entstanden zwei weitere Wege. Insgesamt verzeichnet die Kleingartenanlage 106 Kleingärten. Der Bau des Vereinsheims erfolgt in den Jahren 1953/54.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Quelle: Festschrift zum 75-jährigen Bestehen des Kleingärtnervereins „Feierabend“ e.V. Lehrte, Herausgeber: Kleingärtnervereins „Feierabend e.V., Mai 2002



Abb. 11: Luftaufnahme von Lehrte mit Blick Richtung Norden, 1930/31; (zukünftige Fläche der Kleingartenanlage „Feierabend“ oben rechts)

Quelle: Stadtarchiv Lehrte, vormals Fotoalbum des Planungsamtes

Im zweiten Weltkrieg war die bestehende Kleingartenanlage von Bombardierungen betroffen.

Durch Siedlungserweiterungen in den 1950er und 60er Jahren ist die Kleingartenanlage mittlerweile von allen Seiten von Wohnbebauung umschlossen.

Für die Kleingartenanlage „Feierabend“ besteht seit dem 06.12.1990 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 00/67 „Kleingartenanlage Feierabend“. Der Bebauungsplan trifft für die Kleingartenanlage die Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

#### 2.8.4 Überplanung als Wohngebiet und Schaffung von Ersatzland

Innerhalb der Stadt Lehrte besteht wie oben ausgeführt ein dringender Bedarf an Wohnraum. Es ist daher erforderlich, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, um den Neubaubedarf an Wohnraum und die allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken. Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass innerhalb der Kernstadt derzeit keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Lagegunst innerhalb des Stadtgebiets soll daher die Kleingartenanlage Feierabend zugunsten einer Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

Es ist vorgesehen, eine einvernehmliche Lösung mit dem Bezirksverband Lehrte der Kleingärtner e.V. und dem Kleingärtnerverein „Feierabend“ e.V. zu erzielen, um den Wegfall der Dauerkleingartenanlage in der Manskestraße durch die geplante Wohnbebauung entsprechend der Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes zu kompensieren.

Als Ersatzland für die wegfallende Dauerkleingartenanlage soll eine Fläche nördlich des Hohnhorst-Parks zur Verfügung gestellt werden. Diese Fläche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans und wird als Teil B des Geltungsbereichs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Die Ersatzfläche erscheint aufgrund ihrer Lage am Hohnhorst-Park und südlich des Hohnhorstsees als besonders geeignet. Die Entfernung zur derzeit bestehenden Kleingartenanlage an der Manskestraße beträgt lediglich 1-1,5 km.



Abb. 12: Luftbild und Übersicht Ersatzland Kleingartenanlage (Teil B des Geltungsbereichs)

Für die Ersatzfläche ist in Abstimmung mit dem Bezirksverband der Kleingärtner und dem Kleingartenverein Feierabend ein Parzellenplan für die zukünftige Kleingartenanlage erstellt worden.



Abb. 13: Entwurf Parzellenplan Ersatzland Kleingartenanlage

### 3 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Städtebauliche Konzeption

Folgende als städtebauliche Zielsetzung formulierte Kriterien sowie erschließungstechnische Rahmenbedingungen sind in den Entwurf des Baugebiets eingeflossen:

##### Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)

- Entwicklung eines Baugebiets mit gemischter Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, auch um ein angemessenes Angebot für einkommensschwache Haushalte schaffen zu können
- Umgang mit Lärmimmissionen der Bahnlinien und der Autobahn BAB A2 durch Bebauungsstruktur, Ausrichtung der Gebäude, Anforderungen an die Gebäude
- Realisierung energetisch optimierter Wohngebäude durch möglichst optimale Orientierung der Gebäude, Vermeidung von Verschattung und Kompaktheit der Gebäude
- Gebrauchsfähige Grundstückszuschnitte
- Potenzialfläche zur möglichen Realisierung einer Kita / Krippe
- Ausbildung von einheitlichen Gestaltungsmerkmalen
- Verkehrliche Erschließung des Baugebiets über die Manskestraße und die Straße „Auf den Blockäckern“, direkter Anbau an den Kreuzbuchenweg
- Aufweitung des Straßenraums zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze sowie der Anpflanzung von, den Straßenraum strukturierenden Bäumen
- Durchgängige ringförmige Erschließungsstraße im Inneren des Baugebiets, Verlauf der Planstraße mit verkehrsberuhigender Wirkung
- Schaffung einer Platzsituation mit Spielplatz, die den zukünftigen Bewohnern als Treffpunkt dient, Erhalt der Kastanien am derzeitigen Vereinsheim der Kleingartenanlage
- Erhalt der vorhandenen Baumreihe an der Manskestraße: Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich aus dem Inneren des Baugebiets
- Versickerung des Oberflächenwassers von öffentlichen und privaten Flächen
- Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen in straßenbegleitende Versickerungsmulden

##### Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs)

- Schaffung von Ersatzland für die wegfallende Dauerkleingartenanlage entsprechend der Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)
- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“
- Festlegung von Stellplätzen im Bereich mit erhöhter Immissionsbelastung durch die Autobahn
- Festlegung von Gemeinschaftsanlagen für Vereinsheim und Spielplatz
- Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur
- Fuß- und radläufige Wegeverbindung im Bereich des Hohnhorstsees
- Einbindung der Dauerkleingartenanlage an den vorhandenen Stadtpark
- Schutz des vorhandenen Fledermausquartiers und der Wildbieneninseln innerhalb des Stadtparks

Der Entwurf für das Baugebiet (Geltungsbereich Teil A) charakterisiert sich wie folgt:

Kriterium	Entwurf Baugebiet
<b>Größe Plangebiet</b>	Ca. 5,9 ha
<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung gemischter Bebauungsstrukturen (EFH, DH, RH und MFH)</li> <li>• Umgang mit Lärmimmissionen: Zonierung der Bebauungsstruktur, Ausrichtung der Gebäude, Anforderungen an die Gebäude</li> <li>• Kompakte Bebauungsstrukturen im Westen in Richtung Bahn durch Mehrfamilienhäuser</li> <li>• Reihenhäuser im Anschluss an die Mehrfamilienhäuser im Westen sowie im Bereich der Manskestraße im Osten</li> <li>• Einzel- und Doppelhausbebauung im Bereich des Kreuzbuchenweges, im Blockinneren und im Anschluss an die Bebauung der Schützenstraße im Süden</li> <li>• Rahmenbedingungen für die Realisierung von energetisch optimierter Bauweisen</li> <li>• Verkehrliche Anbindung des Baugebiets an das vorhandene Straßennetz mit einer durchgängigen, ringförmigen Erschließungsstraße</li> <li>• Angebot von Parkplätzen im öffentlichen Raum, insbesondere an der Straße „Auf den Blockäckern“ sowie im Bereich der Kita</li> <li>• Straßenbegleitende Mulden zur Ableitung des Regenwassers</li> <li>• Platzsituation mit Spielplatz im Norden des Baugebiets, die den zukünftigen Bewohnern als Treffpunkt dient</li> <li>• Potenzialfläche für eine Kita / Krippe im Osten an der Manskestraße</li> <li>• Erhalt der Baumreihe an der Manskestraße</li> </ul>
<b>Gebäudetypen / Zuschnitt der Grundstücke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der städtebauliche Entwurf sieht eine Mischung der Bebauungstypen vor, mit Mehrfamilienhäuser, Hausgruppen (Reihenhäuser) Einfamilien- und Doppelhäusern</li> <li>• Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zwischen ca. 450 und 650 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	MFH: ca. 120 -130 WE RH: ca. 35 WE EFH / DH: ca. 27 WE/ 8 WE insgesamt: ca. 190 - 200 WE
<b>Anteil WE in % MFH / RH / EH + DHH</b>	64/18/18
<b>Standort Kita</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anordnung im Osten im Bereich der Manskestraße</li> <li>• Grundstücksgröße: ca. 3.600 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Energetische Optimierung / Solarenergienutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimierte Ausrichtung der Baugrundstücke</li> <li>• Vermeidung von Verschattung durch Festsetzungen von Baugrenzen und Gebäudehöhen</li> <li>• Kompaktheit der Gebäude zur Gewährleistung eines günstigeren Heizenergiebedarfs durch Zulässigkeit von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser</li> </ul>
<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrliche Anbindung des Baugebiets im Osten an die Manskestraße und im Westen an die Straße Auf den Blockäckern, direkter Anbau an die Südseite des Kreuzbuchenweges</li> <li>• Durchgängige, ringförmige Erschließungsstraße</li> <li>• Führung der Rad- und Fußwegeverbindungen innerhalb des Baugebiets auf einer gemischten Verkehrsfläche</li> <li>• zusätzliche Fußwege zur Erschließung der Reihenhäuser und Anbindung an die vorhandenen Straßen und die Bushaltestelle</li> <li>• Öffentliche Stellplätze im Straßenraum</li> </ul>
<b>Oberflächenentwässerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser</li> <li>• Ableitung des Oberflächenwasser der privaten Grundstücken vor Ort</li> <li>• Ableitung des Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in straßenbegleitenden Versickerungsmulden</li> </ul>

### 3.2 Städtebaulicher Entwurf



Abb. 14: Städtebaulicher Entwurf für das Baugebiet (Entwurfssfassung)

### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Gebietsart der angrenzenden Baugebiete und der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet werden alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Mit dieser Ausweisung soll in erster Linie der Bau von Wohngebäuden ermöglicht werden. Daneben sollen die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

sind nicht zulässig. Das geplante Wohngebiet sowie auch die vorhandene, angrenzende Wohnnutzung soll von möglichen Störwirkungen dieser Nutzungen sowie des damit verbundenen zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs geschützt werden. Für den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr sind die vorhandenen und geplanten Straßen nicht dimensioniert.

Da innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes soziale Einrichtungen grundsätzlich zulässig sind, sind die Voraussetzungen zur möglichen Realisierung einer Kindertagesstätte gegeben. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Potenzialfläche für eine Kindertagesstätte im Osten im Bereich der Manskestraße vor.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Jahr 2013 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf Dach- und Außenwandflächen auch dann allgemein zulässig, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Es bedarf daher keiner zusätzlichen Regelungen im Bebauungsplan.

### **3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

Aufgrund der Lage des Baugebiets zur Bahnlinie im Westen und der Autobahn im Norden erfolgt eine Zonierung der Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

Darüber hinaus soll sich die zukünftige Bebauung im Siedlungsgefüge der vorhandenen Bebauung einfügen. Die vorhandene Bebauung charakterisiert sich durch Wohnsiedlungen unterschiedlicher Entstehungszeit in offener Bauweise. So ist die überwiegende Bebauung der Schützenstraße mit Ein- und Zweifamilienhäusern bereits vor dem Bau der Kleingartenanlage „Feierabend“ in den 1920er Jahren entstanden. Die Siedlerhäuser der Manskestraße und des Herzogswegs als Teil der Hohnhorstsiedlung sind Anfang der 50er Jahre entstanden und geprägt durch einfache 1½-geschossige Satteldachhäuser auf langgestreckten Grundstücken. Die Bebauung des Herzogswegs mit Doppelhäusern entstammt einem Sonderaufbauprogramm für Kriegsflüchtlinge aus dem Jahr 1951. Die nördliche Bebauung des Kreuzbuchenweges mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt Ende der 50er Jahre. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 00/4 „Auf den Blockäckern“ im Jahr 1967 entstand die Bebauung der Straße „Auf den Blockäckern“ mit rechtwinklig zur Straße

angeordneten Reihenhäusern sowie einem Gebäudekomplex mit Altenwohnungen in zweigeschossiger Bauweise. Dieser ist in den 1990er Jahren modernisiert worden. Die vorhandenen Reihenhauseinheiten werden jeweils über Stichwege erschlossen. Die Altenwohnungen, die aus fünf Gebäudekomplexen bestehen, orientieren sich zur Straße „Am Wacholder“ und Hirtenweg und werden durch eine private innenliegende Zuwegung erschlossen.

#### Bauweise

Für die umliegende Wohnbebauung ist eine Bebauung mit Einzelgebäuden charakteristisch. Daher wird für alle Bereiche eine offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Potenzialfläche Kita (WA 3) ist beim Bau einer Kindertagesstätte ausnahmsweise eine abweichende Bauweise (a) zulässig. In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Abstand zur Grenze halten, sie dürfen jedoch in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Bezüglich der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern, Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (z.B. zur Errichtung von Reihenhäusern) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. § 22 BauNVO ist ebenfalls eine Zonierung vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine Realisierung kompakter Bebauungsstrukturen mit Mehrfamilienhäusern im Westen in Richtung Bahn vor. Die kompaktere Bebauung soll aufgrund der städtebaulichen Stellung abschirmende Wirkung auf das Baugebiet erzielen. Die benachbarte Bebauung ist im Bereich der Straße „Auf den Blockäckern“ heterogen mit Reihenhäusern und dem Gebäudekomplex mit Altenwohnungen. Die vorhandenen Gebäude orientieren sich nicht zur Straße „Auf den Blockäckern“, so dass eine kompaktere Bebauungsstruktur hier als angemessen angesehen wird. Eine höhere Ausnutzbarkeit der Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 8 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet, eine höchstzulässige Anzahl von Wohnungen wird hier nicht festgesetzt.

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung des Kreuzbuchenweges im Norden und der Schützenstraße im Süden, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser der 20er bzw. 50er Jahre geprägt ist, sind Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Diese Bereiche sowie das Blockinnere des Baugebiets sind dem Bau von Einzelhäusern als Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorbehalten. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 & 6 BauGB die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je angefangene 530 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese flächenmäßig untergeordnet ist. Von einer Unterordnung wird ausgegangen, wenn diese zweite Wohneinheit 40 % der gesamten Wohnfläche nicht überschreitet. Hiermit soll gewährleistet werden, dass Einliegerwohnungen in Wohngebäuden auch bei geringeren Grundstücksgrößen zulässig sind, insbesondere um Anforderungen an den demografischen Wandel gerecht zu werden und das Leben mehrerer Generationen in abgetrennten Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu ermöglichen.

Das westliche Baufeld im Blockinneren des Baugebiets (WA 6) ist für die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) vorgesehen. Das Baufeld, das südlich an den Spielplatz grenzt (WA 5) sieht Mehrfamilienhäuser vor. Da neben der Festsetzung einer offenen Bauweise keine weiteren Bauweisen festgesetzt werden, sind Hausgruppen ebenfalls zulässig. Auch hier soll durch die kompaktere Bebauungsstruktur

eine Gebäudeabschirmung des Verkehrslärms der Bahnlinie und der Autobahn erzielt werden.

Das an die Manskestraße angrenzend Wohngebiet WA 7.1 und 7.2 setzt Hausgruppen fest. Hier ist eine Anordnung von Reihenhäusern rechtwinklig zur Straße in Ost-West-Richtung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt aus dem Blockinneren, um dem Erhalt der Baumreihe Rechnung zu tragen. So ist ebenfalls gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung an der Manskestraße in bestehende Bebauung mit giebelständigen Siedlerhäusern zur Straße einfügt.

Im Bereich der Potenzialfläche für die Kindertagesstätte (WA 3) werden neben der Ausnahme einer abweichenden Bauweise keine weiteren Bauweisen festgesetzt.

#### Grundflächenzahl GRZ

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll eine gemischte Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Dementsprechend werden für die allgemeinen Wohngebiete, die für Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sowie als Kita-Potenzialfläche vorgesehen sind, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine offene Bauweise festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) variiert je nach Baufeld zwischen 0,8 bis 1,2. Für die allgemeinen Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zulässig sind, wird eine GRZ von 0,3 gewählt. Hier beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,45. Für das gesamte Baugebiet darf die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 BauNVO überschritten werden.

#### Geschossigkeit

Zur Realisierung von preisgünstigem und barrierefreiem Wohnungsbau ist mindestens eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zu gewährleisten. Dies ist auch bei einer Abstimmung mit Bauträgern und Wohnungsbauunternehmen deutlich geworden. Für die westliche Bauzeile, in der eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, wird daher eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt (WA 4 und WA 8). Diese ist zwingend einzuhalten. Um der benachbarten Bebauung Rechnung zu tragen, wird für das nordwestlichste Grundstück (WA 1), das im Norden an den Kreuzbuchenweg grenzt, eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Mindestmaß und drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Hiermit soll auch eine Lärmabschirmung für die Außenwohnbereiche und die im inneren liegenden Bereiche des Baugebiets zumindest in Teilen erzeugt werden. Ergänzend sei hier zu erwähnen, dass die Schalltechnischen Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass weder zusätzliche Verkehre sowie mögliche Schallreflexionen hervorgerufen durch die entstehende Bebauung schalltechnisch relevant sind und eine Höhenentwicklung der geplanten Gebäude im Bereich der Straße „Auf den Blockäckern“ auch unter dem Aspekt möglicher negativer schalltechnischer Auswirkungen auf die bestehende Bebauung als angemessen zu bezeichnen ist.

Für die Reihenhausbauungen innerhalb des Baugebietes (WA 6 und WA 7.1 und 7.2) sowie die Baufläche, die im Süden an den Spielplatz grenzt (WA 5) gilt zwingend eine zweigeschossige Bauweise. Für die restlichen Bereiche wird ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird hiermit insbesondere den Anforderungen an hochgradig energiesparende Gebäude (z.B Nullenergiehaus, Passivhaus) entsprochen, die zur

Gewährleistung einer kompakten Gebäudekubatur oftmals in zweigeschossiger Bauweise konzipiert sind. Darüber hinaus soll ausreichend gestalterischer Raum zur Realisierung einer Vielzahl unterschiedlicher Gebäudetypen vor Allem hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachformen (z.B. Pultdach, flach geneigtes Gründach) gelassen werden.

#### Geschossflächenzahl GFZ

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise (WA 5), 1,0 bei 2-3 geschossiger Bauweise (WA 1) sowie 1,2 bei dreigeschossiger Bauweise (WA 4 und WA 8) festgesetzt. Die westliche Bauzeile soll in Abgrenzung zur Bahnlinie eine höhere Dichte aufweisen und somit auch die Realisierung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte gewährleisten.

Im Bereich der geplanten Hausgruppen (Reihenhäuser) (WA 6 und WA 7.1 und 7.2) wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Baufläche der Kita-Potenzialfläche (WA 3) wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Innerhalb der Baugebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird eine Geschossflächenzahl von 0,45 festgesetzt. In Verbindung mit den Höhenfestsetzungen soll durch diese Festsetzung eine 2½-geschossige Bauweise nur eingeschränkt ermöglicht werden, damit sich die Baukörper im Bereich des Kreuzbuchengeweges und der angrenzenden Bebauung der Schützenstraße im Süden in Kubatur und Massivität dem Charakter der benachbarten Bebauung anlehnen. Auch im Inneren des Baugebiets soll hiermit eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden.

#### Gebäudehöhe und Hüllkurve

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im Westen, für die eine dreigeschossige Bauweise zulässig ist (WA 4 und WA 8 sowie WA 1), wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 14,00 m festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Bebauung durch eine zu große Höhenentwicklung nicht als Fremdkörper innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges wahrgenommen wird. Um für die allgemeinen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhäusern (WA 2.1 und 2.2, WA 9 und WA 10) sowie Hausgruppen (WA 6 und WA 7.1 und 7.2) eine Verschattung der Baukörper untereinander zu vermeiden, wird gem. § 18 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Schornsteine und Antennen sind hiervon ausgeschlossen. Bezugspunkt ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Endausbau. Hiermit soll auch gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in die angrenzenden vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügt.

Für die südlich an den Spielplatz angrenzende Baufläche (WA 5) und der Kita-Potenzialfläche (WA 3) wird auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe verzichtet. An das Baufeld WA 5 grenzt im Norden der Spielplatz an, sodass mit einer Verschattung der benachbarter Gebäude nicht zu rechnen ist. Die Kitapotenzialfläche bedarf einer größeren Flexibilität, sodass auch hier auf die Festsetzung der Gebäudehöhe verzichtet wird. Der errechnete Flächenbedarf für die Potenzialfläche basiert jedoch auf einem eingeschossigen Bebauungskonzept.

Für die Wohngebiete WA 2.2, WA 7.2 und WA 9 wird eine sogenannte „Hüllkurve“ festgesetzt. Da die Höhe der schattenwerfenden Kante den Verschattungsgrad von Nachbargebäuden beeinflusst, beträgt die maximal zulässige Höhe der nach Norden

gerichteten Gebäudekante 6,50 m. Bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses ist ab einer Gebäudehöhe von 6,50 ein Abstand von mindestens 1,50 m zur nördlichen Gebäudekante einzuhalten. Ausgenommen von dieser sogenannten „Hüllkurve“ sind Gebäude innerhalb des WA 2.1, WA 7.1 WA 10 und WA 11. Der Abstand zu den im Norden befindlichen Wohngebäuden ist durch die angrenzende Straße ausreichend groß, sodass eine Verschattung vermieden werden kann.

### Gemeinschaftsgaragen

In den Wohngebieten WA 6 und WA 7.1 und 7.2, in denen nur Hausgruppen zulässig sind, erfolgt eine Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen.

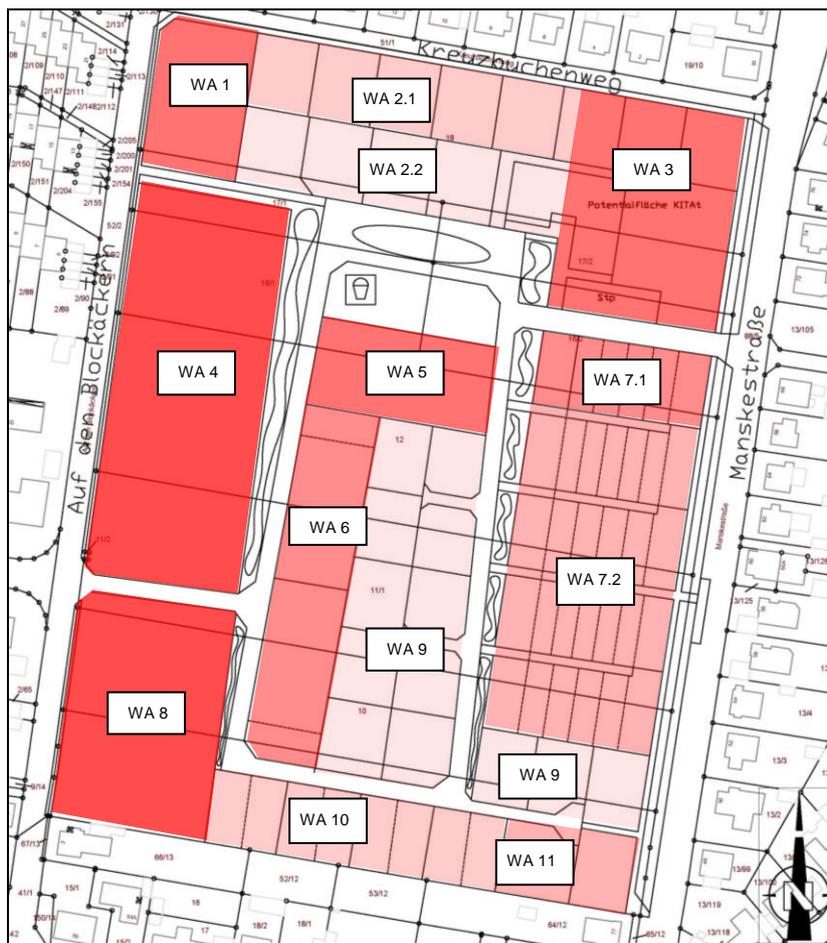


Abb. 15: Übersicht über die Wohngebiete (WA)

	Bauweise	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	zwingend	Max. Gebäudehöhe	Stellung baulicher Anlage	Hüllkurve (§ 4 Nr. 4)	Anzahl Wohnungen/ Gebäude*)	
WA 1	o	0,4	1,0	II-III		14,00 m	nein	nein	offen	
WA 2.1	o	E,D	0,3	0,45	II	nein	9,00 m	ja	nein	1
WA 2.2	o	E,D	0,3	0,45	II	nein	9,00 m	ja	ja	1
WA 3	o		0,4	0,6	II	nein	keine	nein	nein	1
WA 4	o		0,4	1,2	III	ja	14,00 m	nein	nein	offen
WA 5	o		0,4	0,8	II	ja	keine	nein	nein	offen
WA 6	o	H	0,4	0,8	II	ja	9,00 m	nein	nein	1

WA 7.1	o	H	0,4	0,8	II	ja	9,00 m	nein	nein	1
WA 7.2	o	H	0,4	0,8	II	ja	9,00 m	nein	ja	1
WA 8	o		0,4	1,2	III	ja	14,00 m	nein	nein	offen
WA 9	o	E,D	0,3	0,45	II	nein	9,00 m	ja	ja	1
WA 10	o	E,D	0,3	0,45	II	nein	9,00 m	ja	nein	1
WA 11	o	E,D	0,3	0,45	II	nein	9,00 m	ja	nein	1

Abb. 16: Übersicht über die Festsetzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA)

\*) je angefangene 530 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 2. Wohneinheit ausnahmsweise untergeordnet zulässig

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden zur Vermeidung von Verschattung der Baukörper untereinander möglichst so festgelegt, dass ein größtmöglicher Gebäudeabstand in Nord-Südrichtung untereinander eingehalten werden kann. An der südlichen Grenze des Plangebiets wird ebenfalls ein größerer Abstand eingehalten, um der vorhandenen Bebauung Rechnung zu tragen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist gem. § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen und Carports (ausgenommen Einfriedungen) nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine zu große Einengung des Straßenraums durch bauliche Anlagen vermeiden und eine bessere Einsehbarkeit im Sinne der Verkehrssicherheit sowie der öffentlichen Sicherheit und der Kriminalprävention garantieren.

Darüber hinaus soll zum Schutz der öffentlichen Versickerungsanlagen („Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen“) ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

### **3.6 Stellung baulicher Anlagen**

Durch die Süd-Orientierung der Baukörper soll gemäß der städtebaulichen Zielsetzung eine optimale Nutzung von Solarenergie gewährleistet werden. Daher wird für die Bauflächen die dem Bau von Einzelhäusern als Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorbehalten sind (WA 2.1 und 2.2, WA 9 sowie WA 10 und WA 11) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Hiermit wird die Ausrichtung der Längsachse des Baukörpers bestimmt. Die Längsachse ergibt sich bei Gebäuden mit Satteldach in der Regel aus der Firstrichtung, bei Gebäuden mit Pultdächern und geringer geneigten Gründächern aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Die Festsetzung greift nicht bei baulichen Anlagen, bei denen eine Längsachse nicht zu erkennen ist. Im WA 7.1 und 7.2 wird auf die Festlegung der Gebäudelängsachse verzichtet, da bei der Realisierung von Reihenhäusern eine andere Ausrichtung auf dem Grundstück nicht darstellbar ist.

### 3.7 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Um im Planbereich den gestalterischen Rahmen nicht aufzugeben und solaren Anforderungen zu entsprechen, wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Gebrauch gemacht und gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufgenommen. Durch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 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 örtliche Bauvorschrift kann 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
- Einfriedungen
- Unterirdische Leitungsführung
- Höhenlage der Gebäude

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

Die benachbarte Bebauung charakterisiert sich durch Wohnsiedlungen unterschiedlicher Entstehungszeit in offener Bauweise. So ist die überwiegende Bebauung der Schützenstraße mit Ein- und Zweifamilienhäusern bereits vor dem Bau der Kleingartenanlage „Feierabend“ in den 1920er Jahren entstanden. Die Siedlerhäuser der Manskestraße und des Herzogswegs als Teil der Hohnhorstsiedlung und die nördliche Bebauung des Kreuzbuchenweges sind in den 50er Jahre entstanden und sind überwiegend geprägt durch ein- zweigeschossige Siedlungshäuser mit steilen Satteldächern. Die Bebauung der Straße „Auf den Blockäckern“ weist rechtwinklig zur Straße angeordneten Reihenhäuser mit Satteldächern sowie einen Gebäudekomplex mit Altenwohnungen aus den 60er Jahren in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern auf. Insgesamt überwiegen Satteldachhäuser die das Baugebiet umgebende Bebauung. Diese Anforderungen hinsichtlich der Dachlandschaft als prägendes Element der Siedlung werden auch an die künftige Bebauung gestellt.



Bebauung Manskestraße



Bebauung Schützenstraße



Bebauung „Auf den Blockäckern“



Bebauung Kreuzbuchenweg

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-, Krüppelwalm und Pultdächer zulässig. Dächer mit geringeren Dachneigungen als  $30^\circ$  (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 Siedlungshäuser und Reihenhäuser sind darüber hinaus rote, braune und braunschwarze Dächer in nicht glänzenden Materialien. Daher wird die Beschränkung der Dachfarben in der Farbgebung rot, rotbraun, braun, grau und schwarz 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 Dachhüte 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.

Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt. Die Höhenlage der Häuser wird 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 Höhenlage des Erdgeschossniveaus zu einer moderaten Höhenentwicklung der Gebäude bei, die zu Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander gewünscht ist.

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).

Zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes ist es aus Sicht der Stadt Lehrte auch zwingend erforderlich, sämtliche technische Medien im Plangebiet unterirdisch zu führen. Die Stadt sieht es daher städtebaulich als gerechtfertigt an, die unterirdische Führung der Leitungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift festzusetzen.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ ist es daher Gestaltungsmerkmale aufzunehmen, ohne jedoch mit den Festsetzungen zu stark in die individuelle Gestaltungsvorstellungen der zukünftigen Bauherren einzugreifen.

### **3.8 Verkehrsflächen**

#### Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)

Die Anbindung des innerörtlich gelegenen Baugebiets an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt im Osten an die Manskestraße sowie im Westen an die Straße „Auf den Blockäckern“. Im Bereich der Straße „Auf den Blockäckern“ wird eine Aufweitung des Straßenraums zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze sowie der Anpflanzung von, den Straßenraum strukturierenden Bäumen vorgesehen. Die nördliche Bauzeile des Baugebiets wird direkt vom Kreuzbuchenweg erschlossen.

Eine ringförmige Anliegerstraße erschließt das Baugebiet im Innern. Der westliche Straßenseitenrand der Manskestraße ist mit einer Baumreihe aus Linden bestanden. Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke sind hier nicht zulässig. Zum Erhalt der Bäume, erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke von Westen durch die Anliegerstraße des Baugebiets bzw. fußläufige Stichwege, die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt werden.

Die Planstraßen der Anliegerstraßen sollen eine Breite von 6 m erhalten und im Rahmen der Detailplanung als Mischfläche ausgestaltet werden, in der öffentliche Stellplätze sowie Straßenbegrünungsmaßnahmen vorgesehen werden sollen. Im Anschluss an die Manskestraße im Bereich der Kita-Potenzialfläche erhält die Straße eine Breite von 8 m. Die Erschließung der Grundstücke im Blockinneren, die nicht direkt an diese Ringstraße grenzen, erfolgt durch ca. 20-30 m lange und 4 m breite Stichstraßen ohne Wendeanlage.

Die Rad- und Fußwegeverbindungen werden innerhalb des Baugebiets auf einer gemischten Verkehrsfläche geführt. Im Nordwesten verbindet ein Fußweg die platzartige Aufweitung mit Spielplatz des Baugebiets mit der Straße „Auf den Blockäckern“. Im Osten wird die Bushaltestelle „Manskestraße“ fußläufig direkt an das Baugebiet angebunden. Hier erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Grundstücken gemäß § 47 NBauO zu schaffen. Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum, insbesondere im Bereich der Straße „Auf den Blockäckern“ und im Bereich der Potenzialfläche Kita zusätzliche öffentliche Parkplätze im Straßenraum angeordnet, um hier dem Mehrbedarf an Parkplätzen durch den Bau von Mehrfamilienhäusern bzw. dem Hol- und Bringverkehr der Kita Rechnung zur tragen.

### Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs)

Die Ersatzfläche für die Kleingartenanlage wird durch den Hohnhorstweg erschlossen. Im Nordosten der dreieckig geschnittenen Fläche werden „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt, in denen die erforderlichen Stellplätze anzuordnen sind sowie „Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Vereinsheim und Spielplatz“.

Die innere Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über ein Wegesystem, welches nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Dieser bestimmt lediglich, dass zum Schutz des vorhandenen Fledermausquartiers und der Wildbieneninseln im Stadtpark keine Zugänge in diesem Bereich zulässig sind. Eine Ausnahme wird im Bereich des vorhandenen Wegesystems des Stadtparks zugelassen, sofern sich hier ein Hauptweg der Kleingartenanlage anschließt.

### **3.9 Fläche für die Wasserwirtschaft**

Da die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers nachgewiesen ist, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers von öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass das innerhalb der allgemeinen Wohngebiete anfallende Oberflächenwasser vor Ort auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser sind Versickerungsmulden parallel zu den Erschließungsstraßen vorgesehen und im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen“ festgesetzt. Entlang der Versickerungsmulden sind Ein- und Ausfahrten nur bedingt zulässig und werden entsprechend festgesetzt. Die Versickerungsanlagen sind naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

### **3.10 Bodenauffüllung**

Aufgrund der vorgefundenen Schadstoffbelastungen des aufgefüllten Oberbodens innerhalb des Geltungsbereiches Teil A ist der Umgang mit einem möglichen Austausch belasteter Böden sowie dessen Entsorgung bzw. Wiederverwertung in Abstimmung mit der zuständigen Umweltfachbehörde (Region Hannover) festzulegen. Nach etwaigem Antrag der Böden sind die Baugrundstücke aufzufüllen. Bezugspunkt für das Geländeniveau ist die, das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Endausbau.

### **3.11 Öffentliche Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung/ Grünordnerische Festsetzungen**

#### Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)

Das Plangebiet (Teil A) ist an seiner östlichen Seite entlang der Manskestraße mit einer Baumreihe aus Linden bestanden. Zum Erhalt dieser Bäume wird eine Bindung für die Erhaltung der Bäume innerhalb einer Grünfläche festgesetzt. Des Weiteren sollen die zwei Kastanien erhalten werden, die sich am derzeitigen Vereinsheim der Kleingartenanlage befinden. Hier setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die vorhandenen Bäume gliedern den Platz und spenden im Bereich des Spielplatzes Schatten.

Entlang der Straße auf den Blockäckern sind die Parkplätze durch die Anpflanzung von 8 Straßenbäumen zu gliedern. Die Bäume sind bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

Durch die Planung entsteht ein Bedarf für externe Kompensationsmaßnahmen, die als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan definiert sind und im Umweltbericht (Teil B der Begründung) näher beschrieben werden.

#### Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs)

Als Ersatzland für die wegfallende Dauerkleingartenanlage wird entsprechend der Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) eine Fläche nördlich des Hohnhorst-Parks zur Verfügung gestellt werden. Diese Fläche ist als Teil B des Geltungsbereichs Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“. Der Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Die Festlegung von Stellplätzen erfolgt im Nordosten in einem Bereich mit erhöhter Immissionsbelastung durch die Autobahn. Hier setzt der Bebauungsplan „Flächen für Stellplätze“ fest. Darüber hinaus werden Flächen für Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim und Spielplatz“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung eines Vereinsheims, eines Gerätelagers und eines Spielplatzes zulässig.

An der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5/6 der Flur 41 längs des Seeufers verlaufen Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie ein Regenwasserkanal der Stadtwerke Lehrte. Im Bereich der geplanten Kleingartenparzellen ist diese Trasse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert. Im Bereich der „Flächen für Stellplätze“ wird ein Leitungsrecht zur Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches B befindet sich eine relative kleine Fläche, bei der es sich um Wald im Sinne des NWaldLG handelt. Zur Realisierung der Kleingartenanlage soll dieser Bereich umgewandelt werden. Die Belange, die eine Waldumwandlung einer ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen Fläche erforderlich machen, dienen der Allgemeinheit, um der Daseinsvorsorge zur Bereitstellung von Dauerkleingärten innerhalb des Stadtgebiets von Lehrte Rechnung zu tragen. Bei dem gewählten Standort handelt es sich um eine siedlungsnahen Fläche innerhalb einer Grünzone, die auch jetzt schon durch Erholungs- und Freizeitnutzungen geprägt ist.

Auch im RROP wird diesem mit der Festsetzung eines Vorranggebietes „Infrastrukturbezogene Erholung“ Rechnung getragen. Bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche hat die Stadt ihr Ziel zum Ausdruck gebracht, diese verbliebene Fläche in den vorhandenen Grüngürtel zu integrieren.

Ersatzaufforstungen sind im Bereich des Flurstückes 227/3 in der Flur 2, Gemarkung Lehrte nördlich der Mielestraße angrenzend an vorhandene Waldflächen (Flurbezeichnung „Turteltaubenacker“) geplant. Diese werden im Umweltbericht näher beschrieben. Zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, bei denen es sich nicht um Wald handelt, wird eine „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Zum Schutz des vorhandenen Fledermausquartiers und der Wildbieneninseln im Stadtpark wird bestimmt, dass keine Zugänge in diesem Bereich zulässig sind. Eine Ausnahme wird im Bereich des vorhandenen Wegesystems des Stadtparks zugelassen, sofern sich hier ein Hauptweg der Kleingartenanlage anschließt. Hierdurch soll die Einbindung der Dauerkleingartenanlage an den vorhandenen Hohnhorst-Park als Naherholungsziel für die Lehrter Bevölkerung erfolgen.

Die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung) in Kapitel 4.2 beschrieben.

### **3.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Geltungsbereich B**

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“ (Geltungsbereich B) werden für die vorhandenen Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie den Regenwasserkanal der Stadtwerke Flächen mit Leitungsrechten für die Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger einer Breite von 4 m belastet.

### **3.13 Festsetzungen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes**

Im Plangebiet sind energetische Aspekte als Baustein der Entwurfsplanung berücksichtigt worden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude, die Stellung der baulichen Anlagen untereinander und ihre durch überbaubare Grundstücksflächen bestimmte Lage zueinander sowie Pflanzgebote beeinflussen den potenziellen Energiegewinn durch aktive und insbesondere passive Nutzung der Sonnenenergie. Ungünstige Orientierung, Verschattung durch Nachbargebäude und festgesetzte Bäume können den passiven Solargewinn stark reduzieren.

Durch die „allgemeinen Festsetzungen“ nach § 9 BauGB über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen, Gebäudehöhen sowie Pflanzgebote als auch durch örtliche Bauvorschriften werden daher im Sinne des Klimaschutzes grundlegende Festlegungen für einen geringen Energieverbrauch des Wohngebietes getroffen.

### 3.14 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

#### Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)

Das zukünftige Baugebiet (Geltungsbereich Teil A) befindet sich im Einwirkungsbe-  
reich der im Norden verlaufenden Bundesautobahn A2 (Entfernung zur Nordgrenze  
des Plangebiets ca. 150 m) sowie der im Westen befindlichen Bahnstrecke Hanno-  
ver – Celle (Strecken 1720 und 1750) in rund 400 m Entfernung zum Plangebiet.

Zur Beurteilung der durch die Autobahn und der Bahnlinie verursachten Geräus-  
schmissionsbelastungen im Plangebiet ist durch die GTA - Gesellschaft für Tech-  
nische Akustik mbH eine schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> erstellt worden. Für das  
gesamte Plangebiet wurde der Verkehrslärm der BAB A2 und der Bahnstrecken  
1720 und 1750 im Plangebiet rechnerisch auf Grundlage der einschlägigen Richtli-  
nien und unter Berücksichtigung vorhandener Lärmschutzanlagen ermittelt. Es erga-  
ben sich tags und nachts im gesamten Plangebiet Überschreitungen der geltenden  
Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete<sup>6</sup>.

Eine beliebige Anordnung von Außenwohnbereichen ist aufgrund der Geräuschein-  
wirkungen nicht möglich. Diese müssen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite  
angeordnet werden und ggf. mit einem seitlichen geschosshohen Schallschirm mit  
einer Tiefe, die der des Außenwohnbereichs entspricht, geschützt werden.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor nächtlichem Schienenverkehrslärm sind  
Vorgaben von Anforderungen an die erforderlichen Bauschalldämm-Maße von Ge-  
bäudeaußenbauteilen für sämtliche Bauflächen im Plangebiet erforderlich. Zum  
Schutz von Aufenthaltsräumen müssen daher die durch die Lärmpegelbereiche VI  
und V nach DIN 4109-1:2016-07 beschriebenen Anforderungen an den baulichen  
Schallschutz sichergestellt werden. Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum  
Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fens-  
tern zu gewährleisten.

Die schalltechnische Untersuchung gibt folgende Empfehlung für die textlichen Fest-  
setzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan:

*„Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN  
18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der BAB A 2 und der  
Bahnstrecken tags und nachts sind im gesamten Plangebiet Maßnahmen zum pas-  
siven Schallschutz vorzusehen.“*

*Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind auf der Süd- oder Ostseite von Ge-  
bäuden anzuordnen. In Richtung der dann seitlich gelegenen jeweiligen Verkehrs-  
lärmquelle sind zusätzlich geschosshohe Schallschirme mit einer Tiefe, die der des  
Außenwohnbereiches entspricht, vorzusehen.“*

*Für Aufenthaltsräume sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen  
nach DIN 4109-1:2016-07 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schall-  
schutz zu beachten.“*

---

<sup>5</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 00/112 „Manskestraße Nord-West“ der Stadt Lehrte, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 24.01.2017 ergänzt am 22.09.2017

<sup>6</sup> Zur Beurteilung von Geräuschmissionen bei städtebaulichen Planungen wird das Beiblatt 1 der DIN 18005 herangezogen.

*Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.*

*Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an den Außenwohnbereichen durch bauliche Maßnahmen ein Beurteilungspegel aufgrund von Verkehrslärm von 55 / 59 db(A) (\*\*Wert je nach Abwägung\*\*) unterschritten wird oder an den betreffenden Fassadenabschnitten ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als zeichnerisch dargestellt vorliegt. Dabei darf eine Abschirmung durch Nachbargebäude nicht berücksichtigt werden.“<sup>7</sup>*

Der Bebauungsplan lässt Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zu. Als Beurteilungspegel wird hierbei im Rahmen der Abwägung 58 db(A) festgelegt. Eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) in der Regel als „nicht wesentlich“ eingestuft wird, da diese Zusatzbelastung von einer Mehrzahl der Betroffenen subjektiv nicht wahrgenommen wird.

#### Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs)

Die Ersatzfläche der Kleingartenanlage (Geltungsbereich Teil A) befindet sich im Einwirkungsbereich der im Norden verlaufenden Bundesautobahn A2 in rund 300 m Entfernung zum Plangebiet sowie der Park- und Rastanlage „Lehrter See“. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung betrachtet auch für diese Fläche die Auswirkungen der durch die Autobahn verursachten Geräuschimmissionsbelastungen. Die Immissionsbelastung ist in etwa vergleichbar mit den Werten im Bereich der vorhandenen Anlage.

Auf den Flächen der geplanten Kleingärten können Überschreitungen des betreffenden Orientierungswertes der DIN 18005 (Beiblatt 1) am Tage nicht ausgeschlossen werden. Mit Blick auf die Vorgehensweise in anderen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kann abgeleitet werden, dass für Kleingartenflächen tags und nachts derselbe Schutzanspruch wie für Mischgebiete zugrunde gelegt werden kann. Der Orientierungswert am Tag für Mischgebiete liegt laut Beiblatt 1 der DIN 18005 bei 60 db(A).

Im Bereich mit Immissionsbelastung über 60 db(A) im nordöstlichsten Teil des Geltungsbereichs B erfolgt die Festlegung von Flächen für Gemeinschaftsanlage für Vereinsheim, Stellplätze und Spielplatz sodass für die Gartenparzellen die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden können.

#### Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung zu möglichen Schallreflexionen

Die Schalltechnische Untersuchung ist im Hinblick auf eine mögliche Reflexionswirkung mehrgeschossiger Bebauung auf die bereits bestehende Bebauung ergänzt worden (Ergänzung vom 22.09.2017). Insgesamt kommt die Untersuchung der planinduzierten Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen des Verkehrslärms an den geplanten Baukörpern zu dem Ergebnis, dass sich für die bestehende Bebauung keine reflexionsbedingte Anhebung des bestehenden Verkehrslärm auf Geräuschpegel ergibt, bei denen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen wären.

---

<sup>7</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 00/112 „Manskestraße Nord-West“ der Stadt Lehrte, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 24.01.2017 ergänzt am 22.09.2017; Seite 20

## 4 Städtebauliche Werte

Auf der Grundlage des Entwurfs ist eine Flächenbilanz ermittelt worden.

		<b>Entwurf</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca.	4,28 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,98 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	ca.	0,16 ha
Spielplatz	ca.	0,11 ha
Grünfläche	ca.	0,14 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca.	0,25 ha
<b>Geltungsbereich Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>5,92 ha</b>

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

#### Baugebiet (Teil A des Geltungsbereichs)

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch die innerörtlichen Straßen „Auf den Blockäckern“ im Westen und der Manskestraße im Osten. Die nördliche Bauzeile des Baugebiets wird direkt vom Kreuzbuchenweg erschlossen.

Das Neubaugebiet selbst wird durch eine durchgängige, ringförmige Anliegerstraße erschlossen.

Der westliche Straßenseitenrand der Manskestraße ist mit einer Baumreihe bestanden. Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke sind hier nicht zulässig. Zum Erhalt der Bäume, erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke entlang der Manskestraße von Westen durch die Anliegerstraße des Baugebiets. Hiervon erschließen fußläufige Stichwege die Reihenhausbebauung, wobei nur der mittlere Weg einen Durchgang zur Manskestraße erhält. Hiermit kann die Bushaltestelle „Manskestraße“ fußläufig direkt aus dem Baugebiet erreicht werden.

Die Erschließung der Grundstücke im Blockinneren sowie im Südosten, die nicht direkt an die Ringstraße grenzen, erfolgt durch ca. 20-30 m lange Stichstraßen ohne Wendeanlage. Diese können von den Abfall-Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden (s. Kap. 5.3.5 „Abfallbeseitigung“).

Die Rad- und Fußwegeverbindungen werden innerhalb des Baugebiets auf einer gemischten Verkehrsfläche geführt. Im Nordwesten verbindet ein Fußweg die platzartige Aufweitung mit Spielplatz mit der Straße „Auf den Blockäckern“. Im Bereich der Straße „Auf den Blockäckern“ und im Bereich der Potenzialfläche Kita werden im

öffentlichen Straßenraum zusätzliche öffentliche Parkplätze im Straßenraum angeordnet, um hier dem Mehrbedarf an Parkplätzen durch den Bau von Mehrfamilienhäusern bzw. dem Hol- und Bringverkehr der Kita Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 965 mit Haltestellen an der Manskestraße und an der Schützenstraße an den ÖPNV angeschlossen. Die Entfernung zum schienegebundenen Haltepunkt Lehrte beträgt ca. 1,2 km.

#### Ersatzland Kleingärten (Teil B des Geltungsbereichs)

Die Ersatzfläche für die Kleingartenanlage wird durch den Hohnhorstweg erschlossen. Im Nordosten der dreieckig geschnittenen Fläche werden die Stellplätze angeordnet. Die innere Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über ein fußläufiges Wegesystem. Zum Schutz des vorhandenen Fledermausquartiers und der Wildbieneninseln im Stadtpark sind in diesem Bereich keine Zugänge zulässig. Einzige Ausnahme bildet ein Hauptweg der Kleingartenanlage, der an das vorhandene Wegesystem des Parkteils „Altes Grabeland“ im Hohnhorst-Park angeschlossen werden soll.

## **5.2 Spielplatz**

Das Nds. Spielplatzgesetz wurde am 10.12.2008 ersatzlos außer Kraft gesetzt, so dass eine gesetzliche Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes nicht mehr besteht. Der Rat der Stadt Lehrte hat darauf reagiert und in seiner Sitzung am 08.12.2010 anlog der ehemaligen gesetzlichen Bestimmungen wie folgt beschlossen:

"Spielplätze für Kinder sollen grundsätzlich angelegt werden in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten, soweit 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."

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich in der Vater-Jahn-Straße. Hierbei handelt es sich um einen privaten Spielplatz der Siedlergemeinschaft. Um eine adäquate Spielplatzversorgung für das Baugebiet zu gewährleisten, wird im Bereich des Platzes im Norden des Baugebiets eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist eine entsprechende Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich und technisch möglich.

Die Versorgungsleitungen sind nicht zu überbauen. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf beim jeweiligen Versorgungsträger einzuholen.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit

für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

#### 5.3.1 Strom, Gas, Wasser

Träger der Elektrizitätsversorgung werden ab 01.01.2018 die Stadtwerke Lehrte GmbH. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen. Durch Erweiterung der Leitungsnetze kann die geplante Bebauung sowie die Kleingartennutzung versorgt werden.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Gasversorgungsleitungen sind in den direkt an den Planungsbereich angrenzenden Straßen vorhanden und verfügen über eine ausreichende Anschlusskapazität für das geplanten Baugebiet. Durch Erweiterung der Leitungsnetze kann die geplante Bebauung versorgt werden.

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Lehrte GmbH. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des von den Stadtwerken betriebenen Trinkwassernetzes der Kernstadt.

Auch für den Geltungsbereich Teil B sind Gas- und Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke im Hohnhorstweg sowie in der Verbindungsstrecke längs des Hohnhorstweges vorhanden. Für die Gasleitung längs des Hohnhorstweges beträgt der Schutzabstand insgesamt 2,50 (je 1,25 von der Rohrmitte).

#### 5.3.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschutzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden kann als sichergestellt angesehen werden.

Für höhere Löschwassermengen müssen Bauherren in dem Plangebiet eigene Vorkehrungen treffen.

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

#### 5.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Manskestraße, der Straße „Auf den Blockäckern“ sowie dem Kreuzbuchenweg.

#### 5.3.4 Oberflächenwasserentsorgung

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist für den Geltungsbereich Teil A durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Meihorst und Partner aus Hannover mit Datum vom 11.04.2017 eine Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung<sup>8</sup> für das Plangebiet erstellt worden.

---

<sup>8</sup> Bebauungsplan Nr. 00/112 "Manskestraße Nord-West" in Lehrte: Geotechnischer Kurzbericht (Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und umweltrechtliche Bewertung potenzieller Aushubböden), Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 11.04.2017

Zur Erfassung der Bodeneigenschaften und der Grundwasserspiegel wurden insgesamt 20 Sondierbohrungen durchgeführt, davon 10 Bohrungen bis fünf Meter Tiefe sowie 10 Bohrungen bis 3 m Tiefe. An 5 Stellen im Plangebiet wurden Versickerungsversuche (sog. „open-end-test“) in 0,45 bis 0,90 m Tiefe durchgeführt und die Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds ermittelt.

Zusammenfassend enthält der geotechnische Bericht folgende Aussagen:

Eine Versickerung von auf versiegelten Flächen anfallendem Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung weisen die Sande eine ausreichende Durchlässigkeit auf (entwässerungstechnisch relevanter  $k_f$ -Bereich von  $1 \times 10^{-3}$  m/s bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s). Es wird eine mittlere Durchlässigkeit von  $k_f = 1 \times 10^{-5}$  zugrunde gelegt.

Da die zum Zeitpunkt der Baugrunderkundungen gemessenen Grundwasserstände nicht die höchsten sein müssen, empfiehlt das Gutachten zur Ermittlung des Bemessungswasserstandes für Versickerungsanlagen ein Zuschlag von rd. 1,0 m auf die gemessenen Werte. Dies entspricht einem rechnerischen Grundwasserflurabstand von rd. 0,7- 0,8 m.

Da die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers nachgewiesen ist, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers von öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Der minimal einzuhaltende Abstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum maximalen Grundwasserstand beträgt 0,50 m. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes bedeutet dies, dass eine Versickerung hier nur über flache Versickerungsanlagen (z.B. Mulden) möglich ist, da z.B. bei einem Sickerschacht, der Abstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls zur Versickerung gebracht.

Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen erfolgt in ein Mulden-Rigolen-System, die als straßenbegleitende Rasenmulden ausgeführt werden. Die Abführung erfolgt kaskadenartig mit sich aufweitenden Flächen entsprechend dem natürlichen Gefälle des Bodens. Darüber hinaus ist der Bau eines Notüberlaufes mit Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich der Straße „Auf den Blockäckern“ bzw. Manskestraße vorgesehen.

Die Versickerungsmulden sind im Bebauungsplan als Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen“ festgesetzt. Im Bereich der Mulden ist pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zu bzw. von den Grundstücken zulässig.

Aufgrund der vorgenannten Grundwasserstände ist die Errichtung von flachen Versickerungssystemen wie z.B. Mulden anzustreben. Sämtliche Versickerungsanlagen sind nach den technischen Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A-138 anzulegen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 10 NWG erforderlich.

Die Entwässerungsanlagen sind naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

#### 5.3.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft (a-ha) der Region Hannover durchgeführt.

- 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).
- Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Die Stichwege ohne Wendemöglichkeiten können von den Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Stichstraßen ohne Wendeanlage im Blockinneren. An der nächsten durch Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße werden im Rahmen der Ausbauplanung Sammelplätze festgelegt, an dem die Abfallbehälter (Behälter, Bio- oder Wertstoffsäcke) am Abfuhrtag zur Abfuhr bereitgestellt werden können.

#### 5.3.6 Fernmeldenetz

Der Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Nach Aussagen der Deutschen Telekom soll ein Ausbau als Glasfasernetz erfolgen.

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.

## **6 Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit**

### **6.1 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht als Teil B der Begründung wurde erarbeitet.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die durch diesen Plan hervorgerufenen Auswirkungen auf den Menschen und die Schutzgüter des Naturhaushaltes, sowie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht, Anlage B der Begründung

Die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen sind daher im Umweltbericht in Kapitel 4.2 näher beschrieben. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren, unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts werden im naturräumlichen Zusammenhang ersetzt.

Als Fachgutachten zum Umweltbericht ist im ersten Halbjahr 2017 eine Kartierung zur Ermittlung der im Plangebiet anzutreffenden europäischen Vogelarten und Fledermäusen durchgeführt worden<sup>9</sup>. Im Rahmen dieser Begehungen wurde beim Vorfinden von kleinen Gewässern in Form von Gartenteichen auch ein mögliches Amphibienvorkommen überprüft. Nähere Aussagen hierzu trifft der Umweltbericht in Kapitel 3.2.2.

### **6.2 Klimaschutz**

Bauleitpläne sollen nach dem Baugesetzbuch dazu beitragen den Klimaschutz zu fördern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Bei der Aufstellung ist die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB) und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) u.a. zu berücksichtigen.

Die Auswahl des Standortes für das Baugebiet ist auch unter klimaschützenden Aspekten erfolgt. So ist im Rahmen der Beurteilung im ISEK eingeflossen, dass eine gute Erreichbarkeit zu Infrastruktureinrichtungen, Nahersorgungsmöglichkeiten und schienengebundenen Haltepunkten gewährleistet ist, um unnötige Verkehre und den damit verbundenen Ausstoß klimaschädlicher Gase zu vermeiden.

Im Plangebiet sind energetische Aspekte als Baustein der Entwurfsplanung berücksichtigt worden. Im Baugebiet werden daher die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen, die die Nutzung von Solarenergie sowie die Realisierung ökologischer und energetisch optimierter Bauweisen im besonderen Maße begünstigen.

Da die Höhenentwicklung der Gebäude, die Stellung der baulichen Anlagen untereinander und ihre durch überbaubare Grundstücksflächen bestimmte Lage zueinander sowie Pflanzgebote den potenziellen Energiegewinn durch aktive und insbesondere passive Nutzung der Sonnenenergie beeinflussen, finden folgende Kriterien Eingang in die Planung:

---

<sup>9</sup> Kartierbericht Kleingartenanlage Lehrte, Planungsgemeinschaft LaReG vom 28.07.2017

- Optimierte Ausrichtung der Gebäude
- Vermeidung von Verschattung durch Nachbarbebauung und Bewuchs
- Kompaktheit der Gebäude

## **7 Durchführung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Durchführung**

Die Erschließung des Baugebiets soll als kommunales Bauland erfolgen. Der Erwerb der Flächen ist durch vorliegende, notarielle Kaufangebote als gesichert anzusehen.

## 8 Abwägungsergebnisse

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind in einem gesonderten Teil der Begründung als Anhang enthalten.

## 9 Verfahrensvermerke

### Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist (vgl. Überleitungsvorschrift des § 245c (BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### Verfahren:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ mit örtlicher Bauvorschrift in Lehrte beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 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 08.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben vom 27.11. bis 29.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ mit örtlicher Bauvorschrift in Lehrte nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 24.01.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Lehrte, den 23.03.2018

gez. Sidortschuk  
Bürgermeister

## **10 Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2018 im Amtsblatt Nr. 20 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.05.2018 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 29.06.2018

gez. Sidortschuk  
Bürgermeister