

## **Stadt Lehrte**

### **Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte**

#### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB**

##### **Ziel des Bebauungsplanes**

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 in Lehrte besteht.

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.

Der Bebauungsplan wird 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. Hierbei ist vorgesehen, eine einvernehmliche Lösung mit dem Bezirksverband Lehrte der Kleingärtner e.V. und dem Kleingärtnerverein „Feierabend“ e.V. zu erzielen.

Der Bebauungsplan trifft daher 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 werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Manskestraße Nord-West“ durchgeführt (Rechtswirksamkeit: . Der Flächennutzungsplan wurde mit dem Ziel geändert, im Bereich der bestehenden Dauerkleingartenanlage eine Wohnbaufläche darzustellen, um den Bedarf an Wohnraum innerhalb der Kernstadt decken zu können. Die

Der Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ setzt sich aus zwei Teilen zusammen (Teil A: Baugebiet; Teil B: Ersatzland Klein-gärten).

Der räumliche Geltungsbereich (Teil A) umfasst eine Größe von ca. 5,9 ha und befindet sich im Norden der Kernstadt im Bereich der Manskestraße und der Straße Auf den Blockäckern in integrierter Lage im Innenbereich und ist von Wohnbebauung umgeben.

Der Geltungsbereich Teil B hat eine Größe von ca. 3,3 ha und befindet sich im Nordosten der Kernstadt im Bereich des Hohnhorst-Parks östlich der Wohnbebauung der Hohnhorst-siedlung. Die Entfernung zur derzeit bestehenden Kleingartenanlage beträgt ca. 1-1,5 km.

### **Umgang mit Umweltbelangen**

Ein Umweltbericht als Teil B der Begründung wurde erarbeitet.

Alternative Planungen für andere Wohnbaustandorte wurden geprüft, sind jedoch mangels Verfügbarkeit, dezentraler Lage oder hohem Erschließungsaufwand nicht weiter verfolgt worden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind die Belastungen durch Verkehrslärm, vorrangig verursacht durch Straßenlärm und der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung zu nennen. Im Sinne der Eingriffsregelung werden durch die Bauleitplanung überwiegend Eingriffe in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Biotop vorbereitet, die auszugleichen sind.

Artenschutzkonflikte können v.a. durch die Begrenzung der Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vermieden werden.

Die Lärmbelastungen für zukünftige Bewohner können durch Gebäudeausrichtung und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens auf das notwendige Maß reduziert werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können die Eingriffe im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation werden deshalb Ersatzmaßnahmen auf städtischen Flächen in den Gemarkungen Lehrte und Ahlten durchgeführt.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind vorrangig die Lärmschutzvorkehrungen zu kontrollieren. Daneben muss die Herstellung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen regelmäßig überprüft werden.

## Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	gemäß	Ratsbeschluss vom	Zeitraum	Örtliche Bekanntmachung/Anschreiben vom
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	19.10.2016		18.11.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 (1) BauGB	29.03.2017	18.04.- 19.05.2017	05.04.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB		Frist bis 19.05.2017	03.04.2017
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	08.11.2017	27.11.- 29.12.2017	
Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB		Frist bis 29.12.2017	23.11.2017
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.01.2018		
Rechtskraft durch Bekanntmachung	§ 10 (3) BauGB			17.05.2018

## Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Folgende Punkte sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen worden:

- Standortalternativen
  - Alternative Standorte
  - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
  - Anordnung von sogenannten „Wohnblöcken“ an den Stadtrand
- Wohnbedarf
- Bebauungsstrukturen:
  - Konzentration von sogenannten Wohnblocks im Bereich der Straße „Auf den Blockäckern“ / zu hohe Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser
  - Höhenentwicklung der Gebäude
  - Einfügen in die vorhandenen Siedlungsstrukturen
  - „sozialer Brennpunkt“
  - Verschattung der vorhandenen Grundstücke
  - Standort Kita
- Verkehrliche Erschließung:
  - Dimensionierung der vorhandenen Erschließungsstraßen
  - Zustand der vorhandenen Straßen
  - Kostentragung
  - Öffentliche Stellplätze/ Parkplatzsituation
  - Baustellenverkehre
- Schallgutachten / Lärmimmissionen:
  - Befürchtete Schallreflexionen durch geplante Gebäude
  - Gleichbehandlung bestehender Bebauung/ Gutachten für bestehende Bebauung
  - Verkehrszahlen
- Luftschadstoffe / Feinstaub:
  - Erhöhte Feinstaubbelastung
  - Filterfunktion der Kleingartenanlage („grüne Lunge“)
- Wegfall der Kleingartenanlage
  - Kündigung / Entschädigung / Ersatzland
- Natur und Landschaft:
  - Wegfall Naherholung
  - Zerstörung von Natur

- Ersatz durch Bepflanzung/ Eingrünung
- Eingriff / Ausgleichsmaßnahmen
- Forderung nach Spielplatz und öffentlichem Grün
- Hinweise zum Klimaschutz
- Artenschutz/ Amphibienkartierung
- Wertverlust der Grundstücke:
- Grundwasserabsenkung
  - Folgeschäden an Wohngebäuden durch befürchtete Grundwasserabsenkung
- Erweiterung des Geltungsbereiches:
  - Einbeziehung der vorhandenen Grundstücke für rückwärtige Bebauung

Darüber hinaus liegt ein sehr umfangreicher Fragenkatalog vor. Diese Fragen wurden beantwortet. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass einige Fragestellungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

Folgende Punkte sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen worden:

- Umweltbericht
  - Erfordernis, Alternativstandorte, Ersatzland, Lärmimmission, Feinstaub/ Luftschadstoffe/ Frischluftproduktion, Biotypkartierung/ Wertstufen, faunistische Kartierung/ Artenschutz, Wechselwirkungen, Altlasten, Regenwasser, Grundwasser, Eingriffsbilanzierung
- Gebäudehöhe (Bestand/ Neubau):
- Lärmimmissionen, Feinstaub
- Straßenausbau
- Alternativstandort für Geschosswohnungsbau im Bereich Mielestraße
- Salzstock Lehrte:
  - Mögliche Bodenabsenkungen durch Bebauung
  - Flutung des Salzstockes mit Kalilauge aus dem Zwischenlager Asse

Im Ergebnis sind die Einwände und Hinweise zur Kenntnis genommen worden. An der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird festgehalten, um dem Bedarf an Wohnraum innerhalb der Kernstadt Rechnung zu tragen.

### **Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind zu folgenden Punkten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

Region Hannover:

Brandschutz, Gewässerschutz Naturschutz (Waldrecht, Artenschutz, Kompensation)  
ÖPNV, Regionalplanung

Landwirtschaftskammer Niedersachsen:

Waldbelange (Geltungsbereich Teil B)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen:

Kampfmittelverdacht (Geltungsbereich A)

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Geologische Bodenbeschaffenheit / Erdfallgefährdung

Forstamt Fuhrberg:

Waldbelange (Geltungsbereich Teil B)

Deutsche Telekom:

Telekommunikationstechnische Versorgung

Avacon AG:

Stromversorgung

Stadtwerke Lehrte:

Strom- und Gasversorgung, Trink- und Löschwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Wasserverband Peine:  
Trinkwasser- und Löschwasserversorgung  
Zweckverband Abfallwirtschaft:  
Abfallentsorgung

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden haben in der Planung Berücksichtigung gefunden.

Stadt Lehrte  
Fachdienst Stadtplanung

Juni 2018