

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01/11A „Im Wiesengrund“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
in der Ortschaft Ahlten
der Stadt Lehrte

Teil A



Inhaltsverzeichnis

Teil A		Seite
1	Allgemeines	3
1.1	Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1	Lage im Ort, Topographie	5
2.2	Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Bodendenkmale	5
2.3	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
2.4	Baulich genutzte Flächen, Baudenkmäler, Freiflächen	7
3	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	10
3.4	Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen	12
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	14
3.6	Flächen für die Wasserwirtschaft und die Schmutzwasserentsorgung	15
3.7	Lärmschutz	15
4	Ver- und Entsorgung	16
4.1	Strom, Gas, Wasser	17
4.2	Löschwasserversorgung	17
4.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
4.4	Abfallbeseitigung	17
4.5	Fernmeldenetz	18
5	Städtebauliche Werte	19
6	Durchführung des Bebauungsplanes	19
7	Naturschutz und Landschaftspflege - Umweltverträglichkeit	20
7.1	Immissionen	20
8	Abwägungsergebnisse	24
8.1	Abwägungsergebnisse gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	24
8.2	Abwägungsergebnisse gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB	36
9	Verfahrensvermerke	43

Anhang:

Städtebaulicher Entwurf

Teil B

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

1 Allgemeines

1.1 Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Durch die Verlegung des Sport- und des Festplatzes in den Süden der Ortschaft Ahlten und die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung im Ortskern hat sich für die Flächen zwischen dem Straßenzug Zum Großen Freien / Ernst-August-Straße im Osten und der Straße Im Wiesengrund im Westen die Möglichkeit ergeben, in unmittelbarer Nähe des mit Läden, Gastronomie und Dienstleistungen vielfältig besetzten Ortsmittelpunktes und der Grundschule ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Das Wohngebiet soll durch eine Grünfläche gegliedert werden, die gleichzeitig Raum bietet für einen sicheren, vom Kraftfahrzeugverkehr unabhängigen Fußweg zur Grundschule und in das Ortszentrum.

In dem neuen Wohngebiet sollen vorrangig freistehende Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) entstehen. Im Südwesten des Plangebietes soll ein städtebauliches Pendant zu dem aus Turn- und Sporthalle sowie Grundschule bestehenden Gebäudekomplex entwickelt werden, das die Aufnahme von in Ahlten bisher fehlenden Angeboten wie Altenpflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen ermöglicht.

Entlang des Straßenzuges Zum Großen Freien / Ernst-August-Straße im alten Ortskern von Ahlten sollen die vorhandene Mischnutzung und der dörfliche Charakter der Bebauung erhalten werden.

Westlich der Straße Im Wiesengrund sollen die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen nach Norden erweitert werden. Da das bisherige kirchliche Gemeindezentrum an der Pfarrstraße langfristig nicht mehr für Gemeinbedarfsnutzungen zur Verfügung stehen wird, sollen hier ein Jugendzentrum und ein Bolzplatz realisiert werden. Auch mehrere örtliche Vereine haben Raumbedarf für kulturelle und sportliche Zwecke angemeldet. Ferner sollen Flächen für die Erweiterung der Feuerwehr planungsrechtlich gesichert werden.

Dem aus dem Plangebiet entstehenden Bedarf an öffentlichen Parkplatzflächen wie auch dem bereits vorhandenen Parkdruck aus der Umgebung soll mit der Anlage öffentlicher Parkplätze Rechnung getragen werden. Daneben soll Ersatz für den östlich der Straße im Wiesengrund entfallenden Wertstoffsammelplatz geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist zunächst notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen. Die bisher nicht bebauten Flächen liegen zum großen Teil im Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann nach den Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht zugelassen werden.

Der Bebauungsplan ist zudem notwendig, um die bauliche Entwicklung im alten Ortskern von Ahlten zu steuern. Aus Sicht der Stadt Lehrte ist eine zielgerichtete Steuerung der Entwicklung erforderlich, um zu erreichen, was in den vorstehenden Absätzen als Ziel und Zweck der Planung dargestellt worden ist.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Planbereichsgrenzen werden wie folgt festgesetzt:

Im Norden: Nordgrenze des Flurstücks 453 (Schlahdekamp) von der westlichen Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt mit der Westgrenze des Flurstücks 377/3, diese nach Süden geradlinig verlängert bis zur Flurstücksmitte, von dort einer gedachten Mittellinie folgend bis zur Ostgrenze des Flurstücks 453.

Im Westen: Westgrenzen der Flurstücke 453, 375/14, 373/1, 372/1, 371/1 und 370/1, Ostgrenzen der Flurstücke 369/1, 366/10, 366/13, 359/2, 359/6, 359/7 und 359/8.

Im Süden: Südgrenzen der Flurstücke 370/1, 452/1, 358/1, 350/5, 350/3 und 355/1.

Im Osten: Ostgrenzen der Flurstücke 301/1, 313/7, 314/2, 321/2, 325/4, 464/2, 327/3, 327/2, 331/2, 326/8, 339/7, 340/2, 350/10, 350/12 und 353/1.

Sämtliche Flurstücke liegen in der Flur 7 der Gemarkung Ahlten.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 wird der Ortsteil Ahlten als ‚ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen‘ und das Plangebiet als ‚vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich‘ dargestellt. Die Region Hannover hat bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt den Teilbereich östlich der Straße Im Wiesengrund als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 01/11A „Im Wiesengrund“ in Ahlten konkretisiert diese Darstellung durch die Festsetzung der Mischgebietsnutzung entlang des Straßenzuges Zum Großen Freien / Ernst-August-Straße sowie der Festsetzung als allgemeine Wohngebiete für die daran angrenzenden Bereiche.

Hinsichtlich des Verlaufs der Nutzungsgrenze ergeben sich geringfügige Abweichungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan setzt die Abgrenzung der Nutzungsarten linear in einer Bautiefe fest, um störende Einflüsse auf das rückwärtig zu entwickelnde Wohngebiet zu vermeiden. Dabei bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, die typische Mischnutzung im alten Ortskern zu erhalten, unberührt und auch für die hier betroffenen Grundstücke straßenseitig erhalten. Für die geänderten Grundstücksteile ergibt sich lediglich eine Abstufung der baulichen Nutzungen. Dabei übernimmt der Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete die gesamte Nutzungspalette der BauNVO, so dass auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können, wenn sie das Wohnen nicht stören.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Die

Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Geringfügige Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind vom Begriff des ‚Entwickelns‘ im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, insoweit sie der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen. Sie entsprechen dem Übergang von der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Innerhalb des im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereiches sollen Angebote des betreuten Wohnens und der Altenpflege geschaffen werden. Diese wären hinsichtlich der Art der Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sollen sie aber unmittelbar am vorgesehenen Standort realisiert werden:

- In Ahlten besteht Bedarf an Einrichtungen der Altenpflege und des betreuten Wohnens.
- Der Standort liegt unweit des Ortszentrums mit Läden, Gastronomie und Dienstleistungen, Ärztehaus und Apotheke, das über den Fußweg im unmittelbar angrenzenden Grünzug unbeeinträchtigt vom Kfz-Verkehr zu erreichen ist.
- Es soll ein städtebauliches Pendant zu dem westlich der Straße Im Wiesengrund gelegenen Gebäudekomplex der Grundschule mit den Turn- und Sporthallen entwickelt werden.

Dieses Ziel kann nur durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf für Gebäude und Einrichtungen des Altenwohnens und der Altenpflege gesichert werden. Die Fläche ist bezogen auf die Gesamtfläche der Wohnbauflächen im Plangebiet untergeordnet. Die Festsetzung des Bebauungsplanes ist daher im Sinne der Konkretisierung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen und Regenrückhaltung westlich der Straße Im Wiesengrund wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Ort, Topographie

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Ahlten. Die Bebauung an dem Straßenzug Zum Großen Freien / Ernst-August-Straße bildet den westlichen Abschluss des Ortszentrums im alten Dorf mit Läden, Gastronomie und Dienstleistungen. Im Westen schließen unmittelbar Grundschule und Sportanlagen an. Unmittelbar am Plangebiet liegt eine Bushaltestelle; die Entfernung zum Bahnhof Ahlten beträgt ca. 1.400 m.

Gemäß der Deutschen Grundkarte 1:5000 liegt der höchste Punkt mit 61,5 m an der Süd-Ost-Ecke des Gebietes. Der Tiefpunkt liegt bei 59,7 m an der Nord-West-Ecke.

2.2 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Bodendenkmale

Im gesamten Plangebiet hat sich über dem Ausgangsmaterial der Bodenbildung (Verwitterungsschicht über marin-sedimentärer Ablagerung) ein Pseudogley

entwickelt. Dieser Bodentyp zählt in der Region Hannover nicht zu den seltenen Böden.

Im Altlastenkataster der Region Hannover (Stand 2004) wird der Bereich des ehemaligen Sportplatzes und Schwimmbades vollflächig als Altablagerung geführt. Bei Bodenuntersuchungen in den Jahren 1992 – 1995 (DEKRA, Hannover) wurden dort 24 verfüllte Rottekuhlen ermittelt, von denen 5 als belastet (4 x „objektiver Müllcharakter“, 1 x erhöhte Schwermetallwerte, vorrangig Blei) eingestuft worden sind. Diese Rottekuhlen wurden gemäß aufgestelltem Sanierungsplan im Okt./Nov. 2006 im Hinblick auf die Bebauungsplanung vollständig durch Bodenaustausch saniert. Die übrigen Rottekuhlen enthalten standorttypisches Füllmaterial (Kalkmergelstein, Sand) und sind somit nicht als Altlast zu betrachten.

Der Bereich nördlich des Sportplatzes (ehemaliger Festplatz) war gemäß Untersuchungen aus dem Jahr 2005 (IGU, Sehnde) in der oberflächennahen Bodenschicht (bis ca. 0,35 m) mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) kontaminiert. Diese Fläche ist ebenfalls nach den Vorgaben des Sanierungsplans Ende 2006 durch Bodenaustausch komplett saniert worden. Dabei wurde gleichzeitig durch Beseitigung der Asphaltfläche des Parkplatzes eine umfangreiche Bodenentsiegelung vorgenommen.

Die Untersuchungen vom Füllmaterial des ehemaligen Schwimmbades haben kein Schadstoffpotenzial ergeben.

Im „Abschlussbericht über die Sanierung des Geländes Wiesengrund in Lehrte-Ahlten“ vom 03.01.2007 (IGU, Sehnde) wurde von dem die Sanierung begleitenden Gutachter bestätigt, dass die durchgeführten Maßnahmen zu einer vollständigen Beseitigung der verunreinigten Bodenschichten gemäß vorgelegtem Sanierungsplan geführt haben. Aufgrund der vollständigen Beseitigung der Altlast bestehen keine Erfordernisse zur Nachsorge nach Beendigung der Sanierung. Das Gelände ist nach der Sanierung altlastenfrei.

Laut Freistellungsbescheinigung der Region Hannover - Fachbereich Abfall/Bodenschutz Ost - vom 02.02.07 bestehen keine Bedenken gegen eine Freigabe der sanierten Fläche zur uneingeschränkten Nutzung für Wohn- und Kinderspielzwecke. Die Fläche wurde somit aus dem Altlastenkataster entlassen.

Im östlichen Plangebiet befinden sich gemäß Kataster der Region Hannover (2004) fünf altlastenverdächtige Flächen (Altstandorte/bestehende altlastrelevante Betriebe). Nach Auskunft der Region Hannover - Fachbereich Abfall/Bodenschutz – vom 24.04.06 (Herr Wilhelm fernmündlich) liegt jedoch bei zwei Standorten mittlerweile kein Verdacht mehr vor. In den anderen Fällen handelt es sich gemäß Stellungnahme im Schreiben vom 21.03.07 der Region Hannover um Flächen, bei denen bedingt durch die ehemalige Nutzung als chemische Reinigung (Flurstück 327/2), Kfz-Werkstatt (Flurstück 326/8) und Baustoffhandel mit Betriebstankstelle (Flurstück 326/9) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Daher bestehe der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. Laut Eigentümergehäusbescheinigungen aus dem Jahr 2006 soll es sich jedoch bei der Kfz-Werkstatt um eine Kfz-Teileauswertung gehandelt haben, die ebenfalls auf dem Flurstück 326/9 angesiedelt war. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Weiterhin wurde für den am Ostrand des Plangebietes gegenüber der Wöhlerstraße gelegenen städtischen Fuß- bzw. Zufahrtsweg (Karte 4 - Verdachtsfläche 2) von einem Anwohner der Verdacht vorgetragen, dass es sich um kontaminiertes Bodenmaterial handeln könnte. Diesem Verdacht wurde durch Beauftragung von Bodenuntersuchungen nachgegangen.

Gemäß Bericht vom 29.11.07 (IGU, Sehnde) wurde in der Zufahrt Material verbaut, das Verunreinigungen aufweist, die typisch sind für ältere Mineralgemische. Als Ursache für die nachgewiesenen Verunreinigungen kommen kleinere Beimengungen von Aschen oder Teerbruchstücken in Betracht. Für das Material (ca. 120 - 150 m³) wurde der Zuordnungswert Z1.2 der LAGA-Richtlinie ermittelt, was eine direkte Wiederverwertung (z.B. Einbau in Straßenbaumaßnahmen oder auf Industrie-/Gewerbeflächen) ermöglicht.

Der Kampfmittelräumdienst hat anhand der vorliegenden alliierten Luftbilder Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen im Planbereich festgestellt. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen werden bei eventuellen Bauvorhaben im Planungsbereich je nach Bauvorgehensweise begleitende Maßnahmen empfohlen.

Das NLD Hannover, Ref. Archäologie hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Deshalb ist das Fachamt acht Wochen vor Beginn der Abtragsarbeiten für den Bau des Regenrückhaltebeckens zu informieren, um die Arbeiten vor Ort auf Funde zu kontrollieren.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,9 ha und befindet sich überwiegend in privatem Eigentum und zum geringeren Teil im Eigentum der Stadt Lehrte.

Die Äcker westlich der Straße Im Wiesengrund und die Pferdeweide im rückwärtigen Bereich der Straße Zum Großen Freien sind landwirtschaftliche Flächen. Mit den Eigentümern wurden die Planungsziele im Vorfeld erörtert. Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planung wurden von den Eigentümern nicht vorgetragen. Gleichzeitig wurde deutlich, dass für den Pachtbetrieb bereits innerhalb der Landwirtschaft ein Ausgleich gefunden wurde.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Baudenkmäler, Freiflächen

Der Straßenzug Zum Großen Freien / Ernst-August-Straße wird von alten Hofstellen und Handwerkerhäusern geprägt. Die Gebäude werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, aber Handel, Gastronomie, Gewerbe und Dienstleistung sind neben Wohnen vielfältig vorhanden. Im rückwärtigen Bereich findet sich ein Gebäudekomplex, der nur teilweise mit Kleingewerbe – einem Montagebetrieb für Küchen und Fenster sowie einem Betrieb für den Transport von Arzneimitteln - und einer Tierarztpraxis genutzt wird. Am Schlahdekamp im Norden finden sich vorwiegend zweigeschossige Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Übergang zur freien Landschaft mit Ackernutzung. Am Wiesenweg im Süden stehen lediglich zwei eingeschossige Wohnhäuser und an der Straße Im Wiesengrund ein ebenfalls eingeschossiges Gebäude mit Wohnnutzung sowie einem Elektroinstallateurbetrieb

und Dienstleistung für Zeiterfassung und Bürotechnik. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Freiflächen, die im Grünordnungsplan eingehend dargestellt werden.

Das Wohn-Wirtschaftsgebäude Ernst-August-Straße 6 wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Baudenkmal nachrichtlich übernommen.

3 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Osten des Plangebietes ist in einer Bautiefe als Mischgebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die vorhandene traditionelle Nutzungsvielfalt – Handel, Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie neben einem hohen Anteil an Wohnen - erhalten und planerisch abgesichert. Um ein Absinken des Niveaus und einen Verlust der Attraktivität bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zu verhindern, werden Vergnügungsstätten und Sexshops in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die übrigen Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In diesen Bereichen steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Daneben sind aber auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Damit wird eine angemessene Nutzungsabstufung zu der gemischten Nutzung des alten Ortskerns bewirkt. Vorhandene genehmigte Betriebe in diesen Gebieten genießen Bestandsschutz. Störungen aus den auf den Grundstücken Ernst-August-Straße 1A und Im Wiesengrund 16 angesiedelten Betrieben sind der Stadt Lehrte nicht bekannt.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Ahlten bisher fehlende Angebote des Altenwohnens und der Altenpflege zu schaffen. Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Gebäude und Einrichtungen des Altenwohnens und der Altenpflege festgesetzt. Sie wird unmittelbar angrenzend an den Grünzug angeordnet. Damit werden für die Bewohner eine hohe Wohnumfeldqualität und vom Kfz-Verkehr unabhängige Fußwege in das Ortszentrum gewährleistet.

Westlich der Straße Im Wiesengrund sollen die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen nach Norden erweitert werden. Der vorhandene Standort der Feuerwehr soll langfristig gesichert werden durch die Festsetzung ergänzender Flächen, die eine zukunftsorientierte Erweiterung der bestehenden Einrichtung erlauben. Daran anschließend sollen ein Jugendzentrum und ein Bolzplatz realisiert und Flächen für kulturelle und sportliche Zwecke für die örtliche Vereinsarbeit gesichert werden. Durch textliche Festsetzung wird zudem die Anlage einer Schmutzwasserpumpstation in untergeordnetem Umfang planungsrechtlich gesichert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die bauliche Nutzung soll von einer verdichteten straßenbegleitenden Bebauung an den Rändern des Plangebietes zu einer aufgelockerten Bebauung im Inneren

übergehen, die sich auch in der Höhenentwicklung dem Bestand unterordnet. Deshalb werden in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten für die äußeren Bereiche unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine GRZ von überwiegend 0,4, im Süden 0,3 bei zwei Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt. Im inneren Bereich, der mit WA 1 gekennzeichnet ist, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und einer GRZ von höchstens 0,3 zulässig. Damit diese städtebauliche Harmonie nicht durch zu hohe Verdichtung konterkariert wird, ist im inneren Bereich die maximale Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je angefangene 530 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

In dem so beschriebenen inneren Bereich sind einzelne ehemals landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, die Bestandsschutz genießen. Die Zukunft dieser Gebäude ist ungewiss. Der langfristige Erhalt dieser ortsbildprägenden Bausubstanz wird durch das dafür ausnahmsweise zulässige zweite Vollgeschoss ausdrücklich unterstützt. Es ist jedoch nicht Ziel der Stadt, im rückwärtigen Bereich eine zweigeschossige Bebauung allgemein zuzulassen und damit das den Festsetzungen zugrunde liegende städtebauliche Konzept der abgestuften Bebauung aufzugeben.

Im Südwesten des Plangebietes soll ein städtebauliches Pendant zu dem aus Turn- und Sporthalle sowie Grundschule bestehenden Gebäudekomplex entwickelt werden. Dieses Ziel korrespondiert mit den Anforderungen der hier zu realisierenden Gebäude und Einrichtungen des Altenwohnens und der Altenpflege. Deshalb werden hier Gebäude mit mehr als 50 m Länge zugelassen und die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens zwei und höchstens drei festgesetzt. Um gleichzeitig eine unangemessene Höhenentwicklung der Baukörper zu verhindern wird die Gesamthöhe der baulichen Anlagen in diesem Bereich auf 13 m begrenzt. Die GRZ von 0,3 ist wirtschaftlich vertretbar und sichert ausreichende Freiflächen, die für das Ortsbild und die Wohnqualität wichtig sind.

Die Fläche FG3 soll einer künftigen Erweiterung des Feuerwehrhauses, einem Feuerwehrübungsplatz sowie zusätzlichen Kfz-Stellplätzen Raum bieten. Diesen Anforderungen entsprechend wird die GFZ mit 0,5 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsflächen FG1 und FG2 wird die GRZ mit 0,25 festgesetzt. Dies ist zur Realisierung der beabsichtigten Nutzungen Jugendzentrum, Bolzplatz und Vereinsheime ausreichend und bietet hinreichend Freiflächen für eine grünordnerische Gestaltung. Falls sich später andere Aspekte hinsichtlich der Gestaltung der Fläche für den Gemeinbedarf ergeben, wird eine Ausnahme zur Überschreitung der maximalen GRZ in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach darf ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ erfolgen, wenn ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich vorgenommen wird.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes bildet künftig den Übergang von der bebauten Ortslage in die freie Landschaft. Die für die Flächen FG1 und FG2 festgesetzte eingeschossige Bebauung ist für die beabsichtigten Nutzungen Jugendzentrum und Vereinsheime ausreichend und sichert neben den Begrünungsmaßnahmen die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf FG1 bis FG3 werden weitere Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht für erforderlich gehalten. Auf diesen Grundstücken soll den Trägern der Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne einer planerischen Zurückhaltung ein größeres Maß an Gestaltungsfreiheit belassen werden. Ein Ausgleich der betroffenen

Belange auch der benachbarten Wohnbebauung kann ohne Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren gefunden werden.

Im übrigen Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Um die Anordnung der Gebäude möglichst flexibel gestalten zu können, werden die Baugrenzen im Abstand von 3 m zu den die Bauflächen umgebenden Flächen, wie Straßenflächen und Grünflächen, festgesetzt. Entlang des Straßenzuges Zum Großen Freien / Ernst-August-Straße folgt die Baugrenze dagegen vielfach den Gebäudekanten. Hier befinden sich etliche ortsbildprägende Gebäude. Ziel der Planung ist es, für das Ortsbild wichtige Fassaden und Raumkanten zu erhalten und künftige Nutzungsänderungen, die zum Erhalt der städtebaulichen Situation beitragen können, nicht zu behindern. Entlang den auf den privaten Grundstücken zu erhaltenden Strauch-Baumhecken ist zur Sicherung der Erhaltungsziele ein Streifen von 2 m Breite nicht überbaubar. Auf der Fläche für Gemeinbedarf FG4 werden die östlichen Baugrenzen im Abstand von 7 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit soll die Ausrichtung der Bebauung zur Straße Im Wiesengrund und die Anordnung der Freiflächen auf der lärmabgewandten Ostseite der Gebäude entsprechend der Empfehlung des Lärmgutachtens erreicht werden, durch ausreichenden Abstand eine unangemessene Verschattung und optische Bedrängung der östlich anschließenden Wohngebiete und öffentlichen Grünfläche vermieden und die zu erhaltende Kastanie gesichert werden.

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Festsetzung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen soll eine zu große Einengung des Straßenraumes durch hohe Gebäude vermeiden.

3.3 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Durch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Der östliche Bereich des Plangebietes ist Teil des alten Dorfkerns von Ahlten mit vorwiegend historischen Gebäuden. Auch der angrenzende Bereich südlich des Wiesenweges ist von landwirtschaftlichen Hofstellen mit traditioneller Bausubstanz geprägt. Es soll erreicht werden, dass auch die künftige Bebauung im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommt, die sie als Teil der Ortslage von Ahlten erscheinen lässt und keinen Fremdkörper bildet. Die örtliche Bauvorschrift kann nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden Regelungen für die Dachform und die Dachfarbe getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.

Typisch für die Bebauung in der Ortschaft Ahlten sind geneigte Dächer. Deshalb werden im Plangebiet nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 30° sowie Mansarddächer zugelassen, um untypische Dachformen (z.B. Flachdächer, Tonnendächer) zu vermeiden. Bei der festgesetzten Dachneigung ist sowohl die Installation von Sonnenkollektoren möglich, die bei einer

Dachneigung von 30 bis 40° optimal eingesetzt werden können, wie auch die Errichtung weitgehend solar beheizter Wohnhäuser, deren äußerlich prägendes Merkmal ein steil nach Süden geneigtes Solardach ist. Auf nahezu allen Neubaugrundstücken in den WA1-Gebieten ist eine Gebäudeausrichtung nach Süden oder mit einer Abweichung von unter 15° zu realisieren. Mit dieser geringen Abweichung ist ein nutzbarer Solarertrag von über 95 % des Maximums zu erzielen.

Bei einer bestimmten Gebäudetiefe kann sich bei den zugelassenen Dachneigungen ergeben, dass das ausgebaute Dachgeschoss ein „Vollgeschoß“ im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO ist. Ein zusätzliches Dachgeschoss soll durch die örtliche Bauvorschrift jedoch nicht zugelassen werden. Gebäudetiefe und Dachneigung müssen daher so aufeinander abgestimmt werden, dass das ausgebaute Dachgeschoss kein „Vollgeschoß“ ist.

Garagen und Nebenanlagen mit Flachdach neben Wohnhäusern mit geneigten Dächern beeinträchtigen das Ortsbild und sollen daher vermieden werden. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf FG1, FG2 und FG3 können bedingt durch die zulässigen Nutzungen tiefe Baukörper entstehen, die aber nur in einer Ebene genutzt werden sollen. Auch hier sollen Flachdächer vermieden werden. Gleichwohl ist an ihrem Standort im Übergang zur offenen Landschaft eine geringere Dachneigung als im übrigen Plangebiet vertretbar. Für beide Gebäudegruppen wird deshalb eine Mindestdachneigung von 22° festgesetzt.

Um den neuen nachhaltigen Bauweisen weiter Rechnung zu tragen, können auch begrünte Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden.

Typisch für die historische Bausubstanz sind rote bis braune Dächer in nicht glänzenden Materialien. Diese Anforderungen werden auch an die künftige Bebauung gestellt, mit Ausnahme begrünter Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um eine ortsuntypische Bebauung und Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Typisch für die traditionelle, von der Landwirtschaft geprägte Bebauung in Ahlten sind liegende Gebäude ohne Sockel. Dabei soll es bleiben. Außerdem entstehen Unzuträglichkeiten, wenn z.B. ein Haus ohne Keller gebaut wird und das Nachbarhaus mit einem Sockelgeschoss mit 1,40 m über Geländeoberfläche. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf im Mittel höchstens 0,80 m über der Höhe der angrenzenden Straße begrenzt.

Die Festsetzung der Höhenbeschränkung von Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Einengung des Straßenraumes vermeiden sowie eine gute Einsehbarkeit des Straßenraumes gewährleisten.

Zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes und der Aufenthaltsqualität auf den Gemeinbedarfsnutzungen ist es aus Sicht der Stadt Lehrte zwingend erforderlich, sämtliche technische Medien im Plangebiet unterirdisch zu führen. Die Stadt sieht es daher städtebaulich als gerechtfertigt an, von der Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung Gebrauch zu machen und diesbezüglich gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen und die unterirdische Führung der Leitungen festzusetzen.

3.4 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Schlahdekamp, Zum Großen Freien, Ernst-August-Straße, Wiesenweg und Im Wiesengrund.

Die beiden Neubaugebiete östlich der Straße Im Wiesengrund werden ergänzend durch eine Anliegerstraße in Ring- bzw. U-Form erschlossen. Die Planstraßen 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. Die nördliche Anliegerstraße wird in einem Teilbereich zur Schulwegsicherung einen von der Fahrbahn getrennten Fußweg erhalten. An der südlichen Planstraße ist ein zusätzlicher getrennter Gehweg zwischen Wiesenweg und Grünzug für die Sicherheit der Bewohner der Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen erforderlich.

Um die Regenwasserableitung zu gewährleisten ist es erforderlich, die südliche Planstraße um ca. 0,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände aufzuschütten.

Für die bisher von dem Stichweg zur Straße Zum Großen Freien erschlossenen Grundstücke soll diese verkehrliche Anbindung erhalten bleiben. In dem Umfang, wie sie zugleich der Erschließung der öffentlichen Grünfläche dient, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im weiteren Verlauf dient sie nur noch der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke und wird deshalb in Abstimmung mit den Eigentümern im Rahmen der Umlegung den privaten Grundstücken zugeordnet. Zur Sicherung der Erschließung ist sie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke und mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Damit wird erreicht, dass im Falle künftiger Grundstücksteilungen nur die Teilflächen, die unmittelbar an die zu belastenden Flächen grenzen, durch die Wegeparzelle erschlossen werden und alle anderen Flächen durch die südliche Planstraße erschlossen werden.

Eine weitere Planstraße, ebenfalls mit einer Breite von 6 m, wird zwischen den Straße Im Wiesengrund und Schlahdekamp festgesetzt. Sie erschließt die Flächen für Gemeinbedarf GF1, GF2 und GF3 sowie die festgesetzten öffentlichen Parkplätze westlich der Straße Im Wiesengrund.

Wesentliches Kriterium bei einem künftigen Ausbau der Straße Im Wiesengrund wird der Erhalt der vorhandenen Lindenreihe auf der Ostseite der Straße sein. Aufgrund der Nutzungsanforderungen der Straße durch das Plangebiet und die bereits vorhandenen Nutzungen wie Schule, Sportanlagen und Feuerwehr kommt eine Gestaltung der Straße als Mischfläche nicht in Betracht.

Auf die Anlage eines zur Schulwegsicherung wünschenswerten straßenbegleitenden Gehweges auf der Westseite der Straße Im Wiesengrund wird verzichtet. Er wäre nur zu realisieren unter Aufgabe der vor den Gebäuden in gesamter Länge angeordneten Stellplätze der Schule und der beiden Turnhallen sowie unter Inanspruchnahme bereits bebauter Wohngrundstücke. Dieser Aufwand wäre unverhältnismäßig. Im Norden ist die Anlage eines Gehweges entlang der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete vom Schlahdekamp bis in die Grünfläche hinein problemlos möglich und wird planungsrechtlich gesichert.

Zur Anlage eines für den Schulweg und die Belange der Senioren als künftige Bewohner ausreichend dimensionierten einseitigen Gehweges und zum Erhalt der Lindenreihe ist die vorhandene Straßenparzelle um ca. 3 m nach Osten zu verbreitern. Im Bereich des Grundstücks Schlahdekamp 7 ist auf Grund der vorhandenen Bebauung in Abstimmung mit dem Eigentümer nur eine Verbreiterung um max. 1,70 m möglich. In diesem Bereich wird der Erhalt der Lindenreihe durch technische Maßnahmen gesichert. Dabei sind die beiden nördlichen Bäume zu ersetzen.

Als weitere Maßnahme für die Sicherheit der Fußgänger und zum Erhalt der Lindenreihe wird die gesamte Ostseite der Straße Im Wiesengrund und die Einmündungen der nördlichen Planstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für die Baugrundstücke festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist lediglich das bereits bebaute Grundstück Schlahdekamp 7, dessen Erschließung nur von der Straße Im Wiesengrund erfolgen kann. Ferner ausgenommen ist der Abschnitt südlich der vorhandenen Lindenreihe. Ein Altenwohn- und Pflegeheim benötigt eine Zufahrt auch zur Straße Im Wiesengrund. Die festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume können durch technische Maßnahmen vor Verdichtung des Wurzelraumes geschützt werden, so dass ein Zu- und Abfahrtsverbot hier nicht erforderlich ist. Der Abstand zwischen den Bäumen ist für eine der Nutzung entsprechende Zufahrt mit 7,5 t-Fahrzeugen ausreichend.

Beim späteren Entwurf von Querungshilfen sind neben der Schulwegsicherung die Belange der Feuerwehrausfahrt zu berücksichtigen.

An der westlichen Planstraße werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt. In der Straße Im Wiesengrund und der näheren Umgebung besteht schon heute ein erheblicher Parkdruck, insbesondere bei größeren Veranstaltungen, der durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet noch erhöht werden wird. Innerhalb der Verkehrsfläche der Straße Im Wiesengrund können öffentliche Parkplätze künftig nicht mehr zur Verfügung gestellt werden, und auch die Nutzung des ehemaligen Festplatzes als Parkplatz ist nach Realisierung der Planung nicht mehr möglich. Deshalb werden entsprechend dimensionierte öffentliche Parkflächen an der westlichen Planstraße festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird dort zudem die Anlage eines Wertstoffsammelplatzes zugelassen. Zum Schutz der Fußgänger und zur Erhöhung der Umfeldqualität wird in der Detailplanung der Flächen für den Gemeinbedarf eine vom Kraftfahrzeugverkehr unbeeinträchtigte Wegeverbindung von der Straße Im Wiesengrund durch die öffentliche Grünfläche und die Fläche für Gemeinbedarf FG2 berücksichtigt werden.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine weitere Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Kundenparkplätze auf den privaten Grundstücken und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum reichen für den aus dem Mischgebiet resultierenden Parkdruck nicht aus. Die Stadt beabsichtigt deshalb, zur Entlastung der Verkehrsverhältnisse in diesem Bereich einen öffentlichen Parkplatz anzulegen.

An der Westgrenze des Plangebietes wird innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit textlicher Festsetzung eine Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr zugelassen. Damit wird die Feuerwehr künftig unmittelbar an die Straßen Im Wiesengrund und Neue Wiesen und über die westliche Planstraße außerdem an den Schlahdekamp angebunden sein und damit über optimale Bedingungen im Falle eines Einsatzes verfügen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt Grünflächen, Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen unterschiedlichen Charakters fest:

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz festgesetzt. Sie gliedern und durchgrünen die Baugebiete, steigern so die Wohnumfeldqualität und kompensieren einen Teil des durch das Plangebiet insgesamt verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt. Innerhalb der Parkanlagen geführte kfz-unabhängige Wegeverbindungen tragen zur Sicherheit der Fußgänger im Plangebiet bei, sei es auf dem Schulweg, in das Ortszentrum oder zu den Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Und nicht zuletzt dienen die Grünflächen zudem der Versorgung der Baugebiete mit Spielplatzflächen. Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen insgesamt eine Geschoßfläche von 36.700 m² auf. Die erforderliche nutzbare Spielfläche beträgt nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz hiervon 2 %, mithin 734 m². Dieser Bedarf kann innerhalb der öffentlichen Grünflächen problemlos gedeckt und gestalterisch in die zusammenhängende Parkanlage integriert werden.

Die Baumhecke im südlichen Teil des Plangebietes und weitere in den öffentlichen Grünflächen vorhandene Gehölze, Einzelbäume auf privaten Grundstücken sowie die prägnanten Straßenbäume entlang der Straßen Im Wiesengrund und Schlahdekamp sind zu erhalten und auch langfristig durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt. Damit wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vermieden und die ortsbildprägenden Strukturen des Großgrüns erhalten. Mit der Festsetzung, dass abgängige Bäume durch standortheimische Laubgehölze II. Ordnung ersetzt werden können, wird den Bestimmungen des Nachbarrechts Rechnung getragen.

Die vorhandene Lindenreihe entlang der Straße Im Wiesengrund wird durch Festsetzung anzupflanzender Bäume nach Süden bis zur Einmündung in den Wiesenweg ergänzt. Dadurch wird das Straßenbild verbessert und zugleich die an der Straße zu fällenden Bäume ersetzt.

Durch die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vermieden. Durch die Anlage einer Baum-Strauchhecke innerhalb der westlichen Gemeinbedarfsflächen und die festgesetzte gärtnerische Gestaltung der übrigen nicht versiegelbaren Flächen wird ein Teil des Eingriffs in den Naturhaushalt kompensiert. Gemeinsam geben diese Maßnahmen den Gemeinbedarfsflächen einen parkähnlichen Charakter und dienen gleichzeitig der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild.

Zur Eingriffsvermeidung sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Ebenfalls zur Eingriffsvermeidung und gleichzeitig zur Durchgrünung der Neubaugebiete ist in jedem Vorgarten entlang der Planstraßen ein Baum zu pflanzen.

Auf den öffentlichen Parkplätzen ist je angefangene vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Dadurch erhalten die Parkplätze eine Gliederung und Durchgrünung. Der Gliederung und Durchgrünung der nördlichen Planstraße dient die Festsetzung öffentlicher Grünfläche mit zu pflanzenden Straßenbäumen. Die

daraus resultierende Pflanzfläche führt ebenfalls zur einer Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Für die Eingriffe, die innerhalb des Eingriffsbereiches nicht kompensiert werden können, müssen externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Zur Kompensation werden von den Sammelausgleichsmaßnahmen der Stadt Lehrte SAM 002 (Gemarkung Aligse, Flur 4, Flurstücke 43, 47, 48, 51), SAM 001 (Gemarkung Lehrte, Flur 19, Flurstücke 45/19, 45/20, 45/5) und SAM 002 (Gemarkung Lehrte, Flur 7, Flurstücke 4/9, 57, 4/7) Anteile im Wert von insgesamt 2,29 WE dem Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ zugeordnet. Damit sind sämtliche Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu 100 % kompensiert.

Die angeführten Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen und den Gemeinbedarfsflächen zu 100 % als Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die entstehenden Kosten werden mit den Eigentümern entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. § 135 c BauGB abgerechnet.

3.6 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Schmutzwasserentsorgung

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Im Zuge der Umstellung des im Ortsteil Ahlten überwiegend vorhandenen Mischsystems in das Trennsystem soll auf der etwa 1.300 m² großen Fläche ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsflächen angelegt werden. In untergeordnetem Umfang dient das Regenrückhaltebecken auch der Entwässerung angrenzender Flächen. Von der insgesamt 710 m² umfassenden Wasserfläche werden 227 m² zur Entwässerung von Flächen außerhalb des Plangebietes benötigt.

Die Schmutzwasserleitung zur Pumpstation soll durch die Flächen für Gemeinbedarf FG 1 und FG 3 geführt werden. Grundsätzlich könnte die Leitungsführung durch die Gemeinbedarfsflächen der Detailplanung überlassen bleiben. Im Westen des Plangebietes ist es aber unerlässlich, eine 2 m breite mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu verorten, um sicherzustellen, dass sie nicht von der festgesetzten Baumstrauchhecke überlagert wird und der aus technischen Gründen notwendige Mindestabstand von 10 m zum festgesetzten Regenrückhaltebecken eingehalten wird.

3.7 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Autobahn BAB A7 und der Bundesstraße B 65 sowie der Bahnstrecken 1750, 1730 und 1734. Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) der maßgebende Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im gesamten Geltungsbereich durch die einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen überschritten wird. Die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmgeräusche unterschreiten den vorgenannten Nacht-Orientierungswert. In der Summe (Schienenverkehrslärm zzgl. Straßenverkehrslärm) ergeben sich für die am stärksten betroffenen Bauflächen in der Nachtzeit Mittelungspegel bis zu rd.

49 dB(A). Damit kann der maßgebliche Orientierungswert bis zu rd. 4 dB(A) überschritten werden.

Für die von einer Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete bzw. Pflegeeinrichtungen maßgeblichen Orientierungswerte in der Nachtzeit betroffenen Teilflächen ist der Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern bzw. Patientenräumen einer möglichen Bebauung nur durch die Festsetzung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen. Deshalb wird passiver Lärmschutz auf der Grundlage der Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ festgesetzt. Danach werden Vorhaben nur zugelassen, wenn sie die Anforderungen erfüllen, die für den festgesetzten Lärmpegelbereich vorgeschrieben sind.

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ergibt sich für die geplanten überbaubaren Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes bzw. der Pflegeeinrichtungen der Lärmpegelbereich III. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von „Aufenthaltsräumen in Wohnungen ...“ sind auf der Grundlage von Tabelle 8 der DIN 4109 zu bemessen. Unter Beachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels beträgt das resultierende Schalldämm-Maß 35 dB, für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien ist ein um 5 dB höheres Schalldämm-Maß zu berücksichtigen. Ungeachtet dessen lässt der Bebauungsplan Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zu. Dies ermöglicht es, abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur im Einzelfall (Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet abzuweichen.

Für Wohnräume und vergleichbar genutzte Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster als Stoßlüftung sichergestellt werden. Bei Schlafräumen, Kinderzimmern und ggf. Patientenräumen muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) beträgt. Deshalb ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen bei Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich, wenn der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete in der Nachtzeit überschritten wird.

4 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgungsträger weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass bei vorgesehenen Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen liegen, das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, (inhaltsgleich mit DVGW-Regelwerk GW125 und ATV-H 162) zu beachten ist.

4.1 Strom, Gas, Wasser

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON-Avacon AG. Das Plangebiet kann aus dem vorhandenen Netz versorgt werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Leistungsauskünfte einzuholen.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Lehrte. Die geplante Bebauung kann mit Erdgas versorgt werden. Dafür ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes durch Verlegung von Hauptversorgungsleitungen notwendig. Der Erschließungsgrad wird sich gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Lehrte GmbH nach dem tatsächlichen Bedarf an Erdgashausanschlüssen richten. Bauherren sollen daher rechtzeitig einen Gashausanschluss beantragen. Die Stadtwerke Lehrte weisen ferner darauf hin, dass sich in der Nähe des geplanten Baugebietes Gasversorgungsleitungen befinden. Bei Tiefbauarbeiten sind Erkundigungen über den Leitungsverlauf einzuholen.

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Nordhannover. Durch Erweiterung des Leitungsnetzes kann die geplante Bebauung versorgt werden.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird nach Mitteilung des Wasserverbandes Nordhannover im Rahmen der Wasserversorgung für die kleine Gefahr der Brandausbreitung sichergestellt.

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Abwasserbeseitigung im Stadtgebiet wurde ein Betriebsführungsvertrag zwischen der Stadt Lehrte und den Stadtwerken Lehrte geschlossen. Die Entsorgung erfolgt in Ahlten derzeit im Mischsystem. Auf einzelnen Baugrundstücken wird das Regenwasser versickert.

Die Entsorgung sowohl der Neubaugebiete als auch der vorhandenen Bebauung soll künftig im Trennsystem erfolgen unter Berücksichtigung des Ausbaus der Kläranlage Ahlten.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Mergel) kann eine generelle Versickerung des Regenwassers nicht in Betracht gezogen werden. Das Regenwasser des Plangebietes wird deshalb der Vorflut Wietzegraben zugeführt. Dabei wird die einzuleitende Wassermenge aus der Rückhaltung in die Vorflut auf den natürlichen Abfluss gedrosselt.

Wie bisher wird auch künftig eine Versickerung auf einzelnen Grundstücken zugelassen, wenn die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Einzelfall nachgewiesen werden kann.

4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anlage eines Wertstoffsammelplatzes planungsrechtlich gesichert.

4.5 Fernmeldenetz

Der Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG.

5 Städtebauliche Werte

Flächenbilanz	Fläche	Anteil
Allgemeine Wohnbaugebiete	46.615,00 m ²	42,7 %
Mischgebiete	15.403,00 m ²	14,1 %
Fläche für den Gemeinbedarf	21.349,00 m ²	19,6 %
Verkehrsflächen	15.546,00 m ²	14,2 %
Grünflächen	8.967,00 m ²	8,2 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	1.308,00 m ²	1,2 %
Gesamt	109.188,00 m ²	100 %

6 Durchführung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist eine grundlegende Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs werden die überplanten Grundstücke durch die Lage der öffentlichen Flächen unterschiedlich belastet. Mit der Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch werden die Belastungen sowie planungsbedingte Vor- und Nachteile auf alle Eigentümer gleichmäßig verteilt. Außerdem wird eine optimale bauliche Nutzung durch die Zuteilung zweckmäßig gestalteter Grundstücke gewährleistet. Der Rat der Stadt Lehrte hat deshalb für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Durchführung einer Umlegung angeordnet.

Die Kosten des Umlegungsverfahrens werden nach heutiger Einschätzung durch den Umlegungsvorteil gedeckt. Ob für die Stadt als Beteiligte im Umlegungsverfahren Ausgaben durch Ausgleichsbeträge für Mehrzuteilungen oder aber Einnahmen aus Abfindungen für Minderzuteilung von Flächen entstehen, ist abhängig davon, welche Grundstücke der Stadt letztendlich zugeteilt werden. Dies wird sich erst im weiteren Verlauf des Umlegungsverfahrens ergeben. Deshalb wurden in den Entwurf des Haushaltsplans 2009 vorsorglich 350.000 € eingestellt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Lehrte Kosten für die Herstellung der

öffentlichen Verkehrsflächen incl. Straßenentwässerung	ca.	1.120.000 €
öffentlichen Grünflächen und sonstigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca.	1.080.000 €
Gesamt	ca.	2.200.00 €

Dabei sind Kosten für Grunderwerb innerhalb des Plangebietes nicht in die Kostenschätzung eingestellt, da die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen, die zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Verwirklichung des Planes erforderlich sind, der Stadt gemäß § 55 (2) BauGB im Umlegungsverfahren unentgeltlich zugeteilt werden. Für den externen Ausgleich wurde die Bereitstellung der Flächen in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Auf der Grundlage des Betriebsführungsvertrages zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung zwischen der Stadt Lehrte und den Stadtwerken Lehrte wird nur der

Anteil der Straßentwässerung an der Regenwasserableitung unmittelbar abgerechnet und ist in diesem Umfang in die Kostenschätzung eingestellt.

Von den Herstellungskosten wird ein Betrag in Höhe von insgesamt etwa 1.000.000 € über Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen refinanzierbar sein, während die übrigen Kosten bei der Stadt verbleiben.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sollen öffentliche Einrichtungen für verschiedene Zwecke errichtet werden, wie z.B. ein Jugendheim, ein Bolzplatz oder die Erweiterung der Anlagen der Feuerwehr. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Bedarfs und der finanziellen Möglichkeiten der Stadt durchgeführt. Verpflichtungen der Stadt zur Durchführung der Maßnahmen ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.

7 Naturschutz und Landschaftspflege - Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionen

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Freizeit- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie Verkehr hat die Stadt Lehrte ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 01/11A „Im Wiesengrund“ vom 06.05.2008 (Büro Bonk-Maire-Hopmann GbR, Garbsen).

Verkehrslärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen wurden gemäß aktuellen Verkehrszählungen der Hauptstraßenverkehrsachsen BAB A7 und B 65 bzw. auf der Grundlage von Prognosen (Bahn) berechnet. In der Summe ergeben sich für die am stärksten betroffenen Bauflächen in der Nachtzeit Mittelungspegel bis zu rd. 49 dB(A). Damit kann der maßgebliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Für die von einer Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete bzw. Pflegeeinrichtungen maßgeblichen Orientierungswerte in der Nachtzeit betroffenen Teilflächen ist der Schutz von Schlafräumen, Kinderzimmern bzw. Patientenzimmern einer möglichen Bebauung nur durch Festsetzung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen (s. § 5 der textlichen Festsetzungen und Abschnitt 3.7 dieser Begründung).

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ergibt sich für die geplanten überbaubaren Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes bzw. der Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Altenwohnen und Altenpflege, der Lärmpegelbereich III. Bei Gebäuden in Massivbauweise, die sich in den Lärmpegelbereichen II-III befinden, sind selbst bei einem angenommenen Fensterflächenanteil von 50 % Schallschutzfenster der Klasse 2 ausreichend.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von „Aufenthaltsräumen in Wohnungen...“, sind auf Grundlage von Tabelle 8 der DIN 4109 zu bemessen. Unter Beachtung des maßgeblichen Außenlärmpegels beträgt

das resultierende Schalldämm-Maß 35 dB; für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien ist ein um 5 dB höheres Schalldämm-Maß zu berücksichtigen.

Tagsüber errechnen sich Mittelungspegel für den Verkehrslärm bis zu 52 dB(A), so dass der WA-Orientierungswert von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Altenwohnen und Altenpflege, errechnen sich Mittelungspegel von bis zu 50 dB(A). Für diese Nutzungsarten gibt es in der hier maßgeblichen DIN 18005 keine Orientierungswerte, sondern eine Spanne für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart tags von 45 bis 65 dB. Anlagenbezogene Vorschriften wie die TA Lärm (Gewerbeanlagen), die 18. BImSchV (Sportanlagen) oder die Freizeitlärmrichtlinie geben für Pflegeanstalten übereinstimmend Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) vor und stufen dann gravierend zu reinen Wohngebieten (50 dB(A)) und allgemeinen Wohngebieten (55 dB(A)) ab. Die 16. BImSchV dagegen differenziert bei neu zu bauenden Straßen nicht so stark und legt die Grenzwerte für Krankenhäuser, Altenheime und Kurheime mit 57 dB(A) nur geringfügig niedriger fest als die für reine und allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A). Unter diesem Gesichtspunkt, wird die hier vorliegende Verkehrslärmbelastung für vertretbar gehalten. Mit der Anordnung der Fläche für den Gemeinbedarf in Nord-Süd-Ausrichtung und entsprechender Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird zudem erreicht, dass Freiflächen nach Osten ausgerichtet werden können. Unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Betriebsgebäude wird für diese Freiflächen der Wert von 45 dB(A) bezogen auf Verkehrslärm erzielt.

Bei den Straßen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Anliegerstraßen. Von ihnen wie auch von den festgesetzten öffentlichen Parkplätzen sind maßgebliche zusätzliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

Flächen für den Gemeinbedarf:

Feuerwache

Für die schalltechnische Untersuchung wurden schalltechnische Messungen der im Übungsbetrieb verwendeten Aggregate durchgeführt und die von der Feuerwehr Ahlten für die Übungsbetriebe „Brandbekämpfung“ und „Hilfeleistung“ gesondert angegebenen Betriebs- und Nutzungszeiten zu Grunde gelegt.

Danach wird bei einer Nutzung des geplanten Übungsplatzes für den Übungsbetrieb „Brandbekämpfung“ der für allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bebauung deutlich unterschritten.

Bei Durchführung des Übungsbetriebes „Hilfeleistung“ im Bereich der Freifläche östlich der Feuerwache wird der WA-Orientierungswert im Bereich der maßgeblichen Wohnbauflächen an der Straße IM Wiesengrund um 1 dB(A) unterschritten. Im Bereich der Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen wird der maßgebliche Bezugspegel ebenfalls eingehalten.

Nach entsprechender Herrichtung des Feuerwehrübungsplatzes soll zudem der Übungsbetrieb soweit technisch vertretbar auf den Feuerwehrübungsplatz verlagert

werden, so dass dann nur noch ca. vier Mal jährlich Übungen auf der Freifläche vor dem Feuerwehrgerätehaus stattfinden werden. Daraus ergibt sich auch für das vorhandene Wohnhaus Im Wiesengrund 4 eine deutliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation.

Zur Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft – nach Beendigung eines Einsatzes – kann sich unter Beachtung der kurzzeitigen Einsatzzeiten von Pumpen und Kettensägen in Teilbereichen des Plangebietes eine Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes ergeben. Nach aktuellen Einsatzzahlen sind bis zu rd. 20 Nachteinsätze pro Jahr anzunehmen. Davon entfielen im Jahr 2007 lediglich 4 Einsätze auf die hier betrachteten „lärmintensiven“ Brandeinsätze. Eine Verlagerung dieser Arbeiten auf den Übungsplatz ist nicht möglich. Die Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft unmittelbar nach einem Einsatz ist zur wirksamen Erfüllung der öffentlichen Aufgabe des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich; sie kann nicht auf die weniger empfindlichen Zeiten des nächsten Tages verschoben werden. Das Ausmaß der Lärmbelastung in der Nachtzeit erreicht im Plangebiet nicht die Grenze zur Gesundheitsschädigung. Es ist deshalb aus Gründen des öffentlichen Interesses im Sinne der Sozialadäquanz hinzunehmen.

Es kann vorausgesetzt werden, dass durch den Betrieb des Martinshorns im Bereich der Feuerwehrezufahrt sowohl am Tage, insbesondere aber in der Nachtzeit der maximal zulässige Spitzenpegel überschritten wird. Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass durch die betrachteten Geräuschereignisse eine Aufweckgefahr für die hierdurch betroffene Nachbarschaft besteht. Mögliche Spitzenpegel durch alarmierte Einsatzfahrzeuge der Polizei, der Feuerwehr oder ähnlicher Einrichtungen sind nicht mit den Beurteilungskriterien der TA Lärm zu bewerten, da sich diese Vorschriften auf den „regelmäßigen“ (vorhersehbaren) Betrieb gewerblicher Anlagen beziehen. Dabei muss auch beachtet werden, dass die mögliche Überschreitung maßgeblicher Immissionsrichtwerte um mehr als 20 dB(A) in der Nachtzeit in jeder vergleichbaren örtlichen Situation (gleiche Abstände zwischen Geräuschquelle und Immissionsort) in Verbindung mit Notfalleinsätzen von Rettungsfahrzeugen jederzeit auftreten kann. Die Besonderheit der Geräuschsituation in direkter Nachbarschaft zu einer Feuerwache (und jeder vergleichbaren Notfalleinrichtung) ist darin zu sehen, dass dort mit einer größeren Häufigkeit der angesprochenen und beschriebenen Einzelereignisse zu rechnen ist, als in der Nachbarschaft von Straßenzügen, die sich in größerer Entfernung zu einer Feuerwache oder dem Standort einer Rettungswache befinden. Die Häufigkeit einer Richtwertüberschreitung um mehr als 20 dB(A) ist nicht nur von der Anzahl der im Alarmfall ausfahrenden Einsatzfahrzeuge, sondern auch von der Notwendigkeit abhängig, das Martinshorn zu benutzen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob durch geeignete „Ampel-Freischaltungen“ der Einsatz des Martinshorns im unmittelbaren Umfeld vermieden werden kann.

Jugendzentrum / Vereinsheim

Die schalltechnisch ungünstigste Situation der Nutzung des geplanten Jugendzentrums ist in der Regel bei der Durchführung von Musikveranstaltungen mit elektroakustisch verstärkter Musik bzw. mit Live-Musik zu erwarten. Eine wirksame Schalldämmung für den für Musikgeräusche typischen hohen Energieanteil im tieffrequenten Bereich ist in der Regel nur durch den Einsatz schwerer Konstruktionen mit hohem Flächengewicht (KS-Stein, Beton) zu erreichen. Dieser Sachverhalt ist bei der Auswahl der Außenbauteile des Veranstaltungsraumes zu

beachten. Darüber hinaus sollten große Fensterflächen dieses Raumes der benachbarten Wohnbebauung abgewandt angeordnet werden. Dies gilt auch für die Errichtung möglicher Terrassen.

Gleiches ist bei der Planung der Vereinsheime zu berücksichtigen, da hier auch ein regelmäßiger Übungsbetrieb von Spielmannszügen und gelegentliche Vereinsfeiern mit Musik durchgeführt werden sollen.

Stellplätze

Der PKW-Verkehr wurde für die künftigen Nutzungen abgeschätzt. Dabei wurde für die ungünstigste Nachtstunde eine PKW-Abfahrt je Stellplatz angenommen. Bei der Beurteilung wurde das dieser Begründung als Anhang beigefügte städtebauliche Konzept zu Grunde gelegt, das bewusst keine Vereinsheime als Abschirmung der Wohnbebauung vor dem Parklärm vorsieht. Danach ist festzustellen, dass in der Nachbarschaft der geplanten Stellplätze der Orientierungswert tags deutlich unterschritten wird und auch in der ungünstigsten Nachtstunde eine Überschreitung der Maximalpegel ausgeschlossen werden kann.

Bolzplatz

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass bei einer durchgehenden 16-stündigen Nutzung des geplanten Bolzplatzes in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr der für allgemeine Wohngebiete maßgebliche Orientierungswert im Bereich der betrachteten Wohnbebauung deutlich um mindestens 7 dB(A) unterschritten wird. Dabei wird von einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bolzplatzes ausgegangen.

Eine Nutzung in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr (Nachtzeit) ist demgegenüber grundsätzlich auszuschließen, da in diesem Fall eine Überschreitung des maßgeblichen WA-Bezugspegels zu erwarten ist.

Wertstoffplatz

Bei einer Annahme von 1000 Flaschenabwürfen am Tag und wöchentlicher Leerung der Container und der weiteren Annahme, dass die Nutzung des Wertstoffplatzes werktags auf die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) beschränkt wird, wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet sicher eingehalten bzw. unterschritten. Unter Berücksichtigung möglicher Geräuschvorbelastungen durch die angrenzenden Nutzungen sollte die Errichtung des Wertstoffplatzes in einem geringeren als dem betrachteten Abstand zu den schutzwürdigen Wohnbauflächen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Betrachtung zur Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf

Abstimmungen der künftigen Nutzer haben zu der übereinstimmenden Auffassung geführt, dass mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen des Übungsbetriebs der Feuerwehr und der Vereine sowie der Nutzungen des Jugendzentrums über den zumutbaren Rahmen hinaus nicht zu erwarten sind. Sollten sich im Einzelfall Probleme ergeben, könnten diese durch Terminabsprachen gelöst werden.

Damit ist abschließend festzustellen, dass die Realisierung der beabsichtigten Nutzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf grundsätzlich möglich ist.

Bei der Umsetzung der Planung ist für jedes Vorhaben im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ausgeschlossen ist.

8 Abwägungsergebnisse

8.1 Abwägungsergebnisse gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 23.02. - 13.03.2007 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. In diesem Verfahren sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von den Bürger Anregungen vorgetragen worden, die nachstehend aufgelistet und mit einer Stellungnahme der Stadt Lehrte versehen sind:

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Region Hannover

Das Schreiben vom 21.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

zu dem Bebauungsplan Nr. 01/11A "Wiesengrund" der Stadt Lehrte, Stadtteil Ahlten, wird aus bodenschutzbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet mehrere alllastenverdächtige Flächen gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befinden, da hier bedingt durch die ehemalige Nutzung als chemische Reinigung (Flurstück 327/2), Kfz-Werkstatt (Flurstück 326/8) und Baustoffhandel mit Betriebstankstelle (Flurstück 326/9) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

Vorkommen von geschützten Arten (Umweltbericht S. 5)

Die Aussage auf Seite 5 des Umweltberichts, dass "geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten für das Plangebiet nicht bekannt sind", sollte dahingehend geändert werden, dass "Hinweise oder Anhaltspunkte zum Vorkommen von Arten mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung nicht vorliegen". Hintergrund ist, dass formal alle europäischen Vogelarten - auch die fast überall vorkommenden - nach § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt sind. Im übrigen sind alle wild lebenden Tiere und Pflanzen gemäß § 35 NNatG geschützt.

Bewertung der Biotoptypen (Umweltbericht S. 8)

Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen ist das sogenannte "Osnabrücker Modell". Das Osnabrücker Modell gibt für fast jeden Biotoptyp eine teilweise große Bewertungsspanne vor. Die Einstufung innerhalb dieser Spanne ist jedoch insbesondere bei großflächig vorkommenden Biotoptypen zu begründen (Ziffern 6 und 7 der allgemeinen Vorgaben, Osnabrücker Modell 1997).

Bilanzierung im Rahmen der Eingriffregelung (Umweltbericht S. 6-21)

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs bezieht sich auf die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Nds. Landesamt für Ökologie 1994), auch Breuer-Modell genannt, sowie auf das Osnabrücker Modell. Beide Modelle sind grundsätzlich für Bauleitplanverfahren geeignet. Die Kombination von Modellen mit unterschiedlicher Methodik kann jedoch zu Problemen und methodischen Fehlern führen.

Beim Breuer-Modell werden die Schutzgüter "Arten und Biotope", "Boden" usw. separat nach (ordinalen) Wertstufen bewertet. Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung dürfen auf das Schutzgut "Arten und Biotope" nicht angerechnet werden, weil die Versiegelung alle mit dem Boden verbundenen Funktionen und Werte des Naturhaushalts zerstört. Beim Osnabrücker Modell erfolgt bis zu einem bestimmten Wertfaktor nur eine Bewertung der Biotoptypen auf Grundlage einer (kardinalen) Punktwertberechnung. Das Schutzgut "Boden" oder andere Schutzgüter werden nicht separat berechnet. Eine Versiegelung geht bei diesem Modell durch eine geringe Biotopbewertung (0,0 bei Totalversiegelung) in die Bilanzierung ein.

Analog zum Breuer-Modell und abweichend vom Osnabrücker Modell wird im vorliegenden Fall der Eingriff für das Schutzgut "Boden" separat berechnet. Dabei ergeben sich 1,80 ha Kompensationsdefizit, das mit dem Wertfaktor 0,6 in 1,08 WE umgerechnet wird (Seite 16-17). Der so ermittelte Ausgleichsbedarf wird dann jedoch - abweichend vom Breuer-Modell - auf den Ausgleichsbedarf für das Schutzgut "Biotope" angerechnet. Daraus ergibt sich, dass für Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung solange keine Kompensation zu leisten ist, wie der errechnete Kompensationsbedarf für das Schutzgut "Boden" den errechneten Kompensationsbedarf für das Schutzgut "Biotope" nicht übersteigt. Das ist jedoch weder mit dem Breuer-Modell noch mit dem Osnabrücker Modell vereinbar und auch nicht logisch ableitbar.

Beim Breuer-Modell würde die Versiegelungsfläche unabhängig vom Biotoptyp mit einem Flächenfaktor (meist 0,5) als Kompensationsbedarf in die Bilanzierung eingehen und nicht auf die Kompensation für das Schutzgut "Biotope" angerechnet. Beim Osnabrücker Modell würde sich der Ausgleichsbedarf für die Versiegelungsfläche aus der Differenz zwischen Ist-Bewertung des Biotops und Bewertung der Versiegelungsfläche (meist 0) ergeben. In der vorliegenden Berechnung entsteht faktisch gar kein Ausgleichsbedarf für die Versiegelung. Die Berechnung ist daher in dieser Hinsicht methodisch falsch.

Die Kombination von Modellen mit unterschiedlicher Methodik ist zwar problematisch, jedoch nicht grundsätzlich falsch. Im vorliegenden Fall kann die Umrechnung in Wertpunkte gemäß Osnabrücker Modell anstelle der Einstufung in Wertstufen gemäß Breuer-Modell auch hinsichtlich der Bodenversiegelung nachvollzogen werden. Die Versiegelungsflächen müssen jedoch bei der Bilanzierung entweder wie im Breuer-Modell oder wie im Osnabrücker Modell berücksichtigt werden, eine faktische Nichtberücksichtigung ist nicht akzeptabel.

Auf Karte 9 (Potenzielle Eingriffe in Biotope) ist zwar der aus Karte 3 (Biotoptypen) abgeleitete Biotoptyp "Baumhecke" rot dargestellt, geht aber in die Berechnung nicht ein (0,00 ha Verlust laut Tabelle), obwohl auch hier gemäß Planzeichnung teilweise eine deutliche Überlagerung durch bauliche Nutzung (WA und Straßenverkehrsfläche) stattfindet. Da der Biotoptyp an den Kronentraufen abgegrenzt wurde, führt die teilflächige Nutzungsänderung unter den Baumkronen zwar nicht zwangsläufig zu einer erheblichen Beeinträchtigung, dennoch ist zumindest im Bereich der geplanten Straßenführung von einem Eingriff auszugehen. Hierbei ist auch zu beachten, dass geringe Abstände von Wohnhausgrundstücken zu hochgewachsenen Baumbeständen zu Nutzungskonflikten führen können und ein potenzielles Verkehrssicherungsproblem darstellen.

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Auch der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist potenziell ein Eingriff i.S.d. § 7 NNatG. Eine möglichst naturschonende Ausführung entspricht dem Vermeidungsgrundsatz des § 8 NNatG sowie den Grundsätzen von § 1 (5) und § 1a (3) BauGB. Diese Anforderung soll vermutlich § 5 Nr. 5 der textlichen Festsetzungen erfüllen ("Das Regenrückhaltebecken ist durch geschwungene Uferlinie und abwechslungsreiche Böschungsverhältnisse mit einer maximalen Steigung von 1:2 naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten"). Da es sich hier - außer bei der Angabe der maximalen Böschungsneigung von 1:2 - um relativ unbestimmte Begriffe handelt, sollte die naturnahe Gestaltung weiter konkretisiert werden. Interpretierbare Formulierungen sind erfahrungsgemäß nicht ausreichend. Eine Böschungsneigung von 1:2 wird darüber hinaus kaum als naturnah angesehen. Allein aus statisch-technischen Gründen müsste diese Böschungsneigung vermutlich eingehalten werden.

Der geologische Untergrund mit anstehendem Kalkmergel bietet ein hohes Potenzial zur Entwicklung wertvoller und selten gewordener Biotope (z.B. Kalksümpfe und kalkreiche, oligotrophe Kleingewässer). Durch entsprechende Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und seiner Umgebung könnte dieses Potenzial mehr genutzt und dann auch in der Eingriffsbilanzierung stärker berücksichtigt werden.

Daher wird die Ergänzung um folgende Gestaltungskriterien empfohlen:

- unterschiedliche Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:5 (besser noch flacher, falls Platz vorhanden ist),
- auf der Sohle unterschiedliche Beckentiefen zwischen ... x ... und ... y ... Meter,
- keine Oberbodenandeckung auf einer Fläche von ... am und im Regenrückhaltebecken.

Aus immissionsschutzbehördlicher Sicht kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens abgegeben werden.

Ferner wird aus Sicht der Nahverkehrsplanung darauf hingewiesen, dass die Entfernung zum Bahnhof Ahlten ca. 1.400 m beträgt und nicht 600 m, wie unter Punkt 2.1 der Planbegründung genannt.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. (WA1) bzw. 1.600 l/min. (WA II und III) über 2 Stunden sicherzustellen ist. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. Entnahmestellen anzulegen.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Der Hinweis aus bodenschutzbehördlicher Sicht, dass sich im Plangebiet mehrere Altlastenverdachtsflächen befinden, wird berücksichtigt. Er wird in die Begründung aufgenommen; im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren wird die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover beteiligt. Laut Eigentümerauskünften aus dem Jahr 2006 soll es sich jedoch bei der Kfz-Werkstatt um eine Kfz-Teileauswertung, die nicht auf dem Flurstück 326/8, sondern ebenfalls auf dem Flurstück 326/9 angesiedelt war.

Die Stellungnahme aus naturschutzrechtlicher Sicht zum Vorkommen von geschützten Arten wird berücksichtigt.

Die Stellungnahme aus naturschutzrechtlicher Sicht zur Bewertung der Biotoptypen und der Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung wird beachtet. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird diesbezüglich komplett neu gefasst.

Die Stellungnahme zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wird teilweise berücksichtigt.

Bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens handelt es sich in erster Linie um eine technische Maßnahme. Der Anregung der Region wird aber insoweit gefolgt, dass Böschungsneigungen im Verhältnis von maximal 1:3 angelegt werden. Sollte die Ausführungsplanung ergeben, dass z.T. flachere Böschungen gebaut werden können, wird dies partiell geschehen, eine textliche Festsetzung ist aber nicht vorgesehen.

In der Bauausführung wird sichergestellt, dass innerhalb des Beckens Bereiche mit einer Tiefe geschaffen werden, die eine Dauerwasserführung garantieren. Auch hierfür ist eine textliche Festsetzung nicht vorgesehen.

Da der unmittelbare Bereich um das Regenrückhaltebecken als Unterhaltungstreifen benötigt wird, muss diese Fläche mit einer Regelsaatgutmischung eingesät werden und steht deshalb für die vorgeschlagene Rohbodenentwicklung nicht zur Verfügung. Sollte die Ausführungsplanung aber ergeben, dass an anderer Stelle hierfür Flächen zur Verfügung stehen, wird dieser Anregung gerne gefolgt.

Der Hinweis aus Sicht der Nahverkehrsplanung zur Entfernung zum Bahnhof Ahlten wird beachtet.

Der Hinweis aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserverband Nordhannover hat bestätigt, dass im Rahmen der Wasserversorgung die Löschwasserversorgung für die kleine Gefahr der Brandausbreitung sichergestellt wird.

2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Das Schreiben vom 23.02.2007 wird vollständig wiedergegeben:

Zu dem Planvorhaben hat am 27.04.2006 ein Scoping-Termin stattgefunden, bei dem die Übersendung des dazu gefertigten Gesprächsprotokolls zugesagt wurde (Herr Kemmling). Da dem GAA das Protokoll bisher nicht vorliegt, wird um entsprechende Veranlassung gebeten.

Bei dem Termin wurde vom Unterzeichner besonders die *Nutzungsproblematik* auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Ernst-August-Straße 1 A (R. Madeheim) angesprochen. Die die Eigenart eines Allgemeinen Wohngebietes festlegende normative Regelung sieht vor, dass in einem solchen allenfalls *nicht störende* Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe zulässig sind.

Eine gewerbeaufsichtliche Stellungnahme wird nach Vorliegen des in Rede stehenden Protokoll und einer Erklärung, wie ein Betrieb, in dem Küchen, Büromöbel, Fenster, Türen montiert werden, dem in § 4 BauNVO niedergelegten Anspruch gerecht werden soll, abgegeben.

Das derzeitige Nichtbekanntsein von Störungen bei der Stadt Lehrte (Abschn. 3.1 der Begründung) sagt im Fall dieser Fertigungsstätte nichts zur künftigen Gebietsverträglichkeit aus.

Das Schreiben der Stadt Lehrte vom 02.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

anliegend übersende ich Ihnen das Protokoll des Scoping-Termins. Das Protokoll gibt Ihren Hinweis zur Nutzungsproblematik nicht wieder, gleichwohl bestand seinerzeit Einvernehmen und ist unverändert aus meiner Sicht unstrittig, dass das Vorhandensein des Betriebes in die Abwägung einzustellen ist.

Im Rahmen der Erarbeitung des Ihnen vorliegenden B-Planentwurfes wurden im Herbst 2006 Einzelgespräche mit allen Grundstückseigentümern im Umlegungsgebiet geführt, so u.a. auch mit Herrn Madeheim, der den gewerberechtlich gemeldeten, aber baurechtlich nicht aktenkundigen Betrieb führt. Anlässlich dieses Gespräches hat Herr Madeheim ausgeführt, dass das Betriebsgrundstück im wesentlichen als Werkzeuglager für den Betrieb dient. Es handelt sich um die Montage von Baufertigteilen, die vom Hersteller bzw. Großhandel unmittelbar zur Baustelle geliefert und dort montiert werden, so dass Störungen an der Betriebsstätte weder aus Lieferverkehr noch aus Montagearbeiten entstehen. Eine Änderung der Betriebsführung ist nicht beabsichtigt.

Danach handelt es sich hier um einen nichtstörenden Betrieb, der je nach Einstufung als Handwerksbetrieb allgemein und als sonstiger Gewerbebetrieb ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

Ich hoffe, dass ich Ihre Bedenken mit den vorstehenden Ausführungen ausräumen konnte und sehe Ihrer Stellungnahme gern entgegen.

Das Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 15.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

unter Zugrundelegung Ihrer Ausführungen bestehen gegen den o. a. Bebauungsplanentwurf aus Sicht der vom GAA zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes vom 15.03.2007 wird zur Kenntnis genommen

3. Deutsche Telekom AG

Das Schreiben vom 15.02.2007 wird vollständig wiedergegeben:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest so früh wie möglich (wünschenswert 6 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der nachfolgenden Realisierung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der künftige Grundstückszuschnitt ist noch nicht bekannt. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine grundlegende Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Deshalb wurde für das Plangebiet die Durchführung einer Umlegung angeordnet. Soweit im Umlegungsverfahren rückwärtige Grundstücke gebildet werden, wird deren Erschließung im Rahmen der Umlegung gesichert.

Im Bebauungsplan werden deshalb mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen nur festgesetzt, soweit dies zur Sicherung der Erschließung vorhandener Bausubstanz erforderlich ist.

4. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG

Das Schreiben vom 22.02.2007 wird vollständig wiedergegeben:

Wir haben bislang in der Regel den Netzausbau in Neubaugebieten vorgenommen.

Die Geschäftsführung der Kabel Deutschland hat sich entschlossen, vorerst nicht mehr in die Erschließung von Neubaugebieten zu investieren. Der Grund liegt in der Neuausrichtung unserer Geschäftstätigkeiten: der Fokus liegt jetzt auf der Triple-Play-Aufrüstung der Kabelnetze, d. h. die multimediale Aufrüstung des bestehenden Kabelnetzes für die Nutzung von Internet und Telefon über den TV-Kabelanschluss. Dafür werden wir in den kommenden drei Jahren 500 Millionen € aufwenden.

Diese neue strategische Positionierung unseres Unternehmens bedeutet, dass wir Neubaugebiete zur Zeit nicht mehr mit Breitbandkabel versorgen.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen.

5. E.ON Netz

Das Schreiben vom 19.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

am westlichen Rand des Plangebietes verläuft unsere 220-kV-Leitung Lehrte - Hardeggen, Mast 8 – 10.

Sollte im Zuge der Bebauung in der Nähe des Leitungsschutzbereiches unserer Freileitung der Einsatz von Baumaschinen, wie Baukräne und andere Hebezeuge etc. erforderlich werden, müssen die nach die DIN VDE 0105/10.97 einzuhaltenden Mindestabstände rechtzeitig bei uns abgefragt werden.

Die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Aligse, Flur 4, Flurstück 43 wird im nordwestlichen Bereich von unserer 110-kV-Leitung Lehrte – Hänigsen, Mast 13 – 14 überspannt.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Im Zuge der Bepflanzung der Fläche ist darauf zu achten, dass der zu erwartende Kronendurchmesser eines Baumes nicht in den Schutzbereich der Leitung hineinwächst, da es sonst zu einem Kontakt mit der Leitung kommen kann. Dies gilt auch für Anpflanzungen am westlichen Rand des Bebauungsplanes.

Die Breite der Leitungsschutzbereiche für die 220-kV- und 110-kV-Leitung ist den beigefügten Lageplänen zu entnehmen.

Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können, sind von uns weder eingeleitet noch beabsichtigt.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Der Hinweis auf die am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende 220-kV-Leitung Lehrte – Hardegsen wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bebauung berücksichtigt. Von der Baum-Strauch-Hecke an der westlichen Grenze des Plangebietes wird der Leitungsschutzbereich der Freileitung nicht beeinträchtigt.

Der Hinweis, dass die externe Kompensationsfläche SAM 2 in der Gemarkung Aligse im nordwestlichen Bereich von der 110-kV-Leitung Lehrte-Hänigsen überspannt wird, wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der Kompensationsfläche sind keine Anpflanzungen geplant. Das Gelände wurde der natürlichen Sukzession überlassen. Sollte E.ON Netz Rückschnittmaßnahmen für erforderlich halten und auf eigene Kosten durchführen, wird die Stadt Lehrte dem nicht widersprechen.

6. Wasserverband Nordhannover

Das Schreiben vom 19.02.2007 wird vollständig wiedergegeben:

gegen oben genannten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die Feuerlöschversorgung erfolgt gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausdehnung.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahme des Wasserverbandes Nordhannover wird zur Kenntnis genommen.

7. Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

Das Schreiben vom 15.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

Zur Abfuhr von Restabfall-, Bio- und Wertstoffsäcken sowie zur Abfuhr von Abfallbehältern und in der Sperrmüllabfuhr werden durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover die in der Müllabfuhr üblichen Fahrzeuge (Maße B x L x H = 2,50 m x ca. 10,0 m x ca. 3,80 m) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt.

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung im Planbereich bitten wir um Berücksichtigung der nachstehenden Anforderungen an die mindestens zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen zum Einsatz dieser Fahrzeuge.

- Die Konstruktion der für den Einsatz von Fahrzeugen der Abfallentsorgung notwendigen Verkehrsflächen muss für das Befahren von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26t ausgelegt sein.
- Die lichte Durchfahrtsbreite von Anliegerstraßen/-wegen, die von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden sollen, muss mindestens 3,50 m betragen und darf nicht durch Poller, Pflanzbeete, Verkehrszeichen, parkende Fahrzeuge o.ä. eingeschränkt sein. (Die Breite eines Abfallsammelfahrzeuges beträgt 2,50 m. Aus Sicherheitsgründen muss beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges ein Abstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,50 m gewährleistet sein).
- Bei Straßeneinmündungen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, müssen die Kurvenradien sowie die Ein- und Ausfahrquerschnitte für Fahrzeuge der o.g. Größe mit einem Wenderadius von 9,0 m ausgelegt sein.
- Sofern Lkw-Begegnungsverkehr (Durchgangsstraßen) stattfindet, wird eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m benötigt.
- Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.).

Hinsichtlich der Auflösung des alten Wertstoffsammelplatzes und des geplanten Ersatzes westlich der Straße „Im Wiesengrund“ bitte ich Sie, Kontakt mit unserem Herrn Gonschior (Tel.: 0511/9911-678-39) aufzunehmen.

In den Neubaugebieten befinden sich Grundstücke, die von den Entsorgungsfahrzeugen nicht direkt angefahren werden können; eine Entsorgung „vor der Haustür“ ist hier nicht durchführbar. Daher muss an der jeweiligen Erschließungsstraße ein Sammelplatz festgelegt werden, an dem diese Anwohner ihre Abfall- und Wertstoffsäcke bereitstellen müssen.

Es ist empfehlenswert, diese Sammelplätze bereits mit der Aufstellung des B.-planes festzulegen. (§ 11 Abs. 4, §13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Abfall- und Wertstoffsäcke sind grundsätzlich in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand bereitzustellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Sollte, wider Erwarten, die Entsorgung mittels Container erfolgen, so sind die Standplätze für diese Behälter 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).

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover wird zur Kenntnis genommen.

Der Planung der Verkehrsflächen wird das beschriebene übliche 3-achsige Müllfahrzeug zu Grunde gelegt. Die aufgeführten Anforderungen an die mindestens zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen werden berücksichtigt.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Abstimmung hinsichtlich des künftigen Standortes des Wertstoffsammelplatzes erfolgen.

Innerhalb der Neubaugebiete werden lediglich in geringem Umfang Einfamilien- oder Doppelhäuser in zweiter Reihe entstehen. Die Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffsäcke in den privaten Grundstückszufahrten unmittelbar an den als Mischfläche konzipierten Erschließungsstraßen ist nach bisherigen Erfahrungen im Stadtgebiet unproblematisch. Für das Grundstück Ernst-August-Straße 1A (Flurstück 326/9) ist eine andere bauliche Nutzung zur Zeit nicht absehbar. Wenn das Grundstück künftig geteilt und bebaut wird, ist es Sache des privaten Eigentümers, die Abfallentsorgung zu berücksichtigen.

Stellungnahmen der Bürger

1: Frau Margrit Kullik, Ahlten

Das Schreiben vom 13.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

gegen den am 25.01.2007 in der Ortsratssitzung vorgestellten Entwurf bezüglich der Umlegung des Grundstückes Im Wiesengrund 16 erhebe ich Einspruch.

Mit der im Bebauungsplan eingezeichnete Grenze im „Osten“, mit einem Abstand von 3 Meter von der Garage zum Nachbargrundstück bin ich einverstanden.

Die von Ihnen auf der Südseite geplante Verbreiterung meines Grundstückes um ca. 10 Meter ist kann ich nicht akzeptieren, hier würde ich einer Verbreiterung von 3 Metern zustimmen.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend geändert.

2: Herr Gerald Engelke, Ahlten

Das Schreiben vom 10.08.2004, eingegangen am 30.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

als Eigentümer des Grundstücks "Zum großen Freien 9 / 9a" nehme ich zum Entwurf des o.a. Bebauungsplanes bzw. dem zugehörigen Umlegungsverfahren wie folgt Stellung:

Aus Ihrem Entwurf zum Bebauungsplan geht u.a. hervor, dass Sie beabsichtigen, ausgehend von der Straße "Zum großen Freien" den dort befindlichen, zur Zeit unbefestigten Weg an meiner Grundstücksnordseite zu verbreitern und auszubauen. Dazu benötigen Sie einen ca. 4 - 5 m breiten Geländestreifen von meinem Grundstück (Nordseite).

Dadurch bin ich in besonderer Weise betroffen.

Ich kann daher dieser Planung nur dann meine Zustimmung geben, wenn im Rahmen des Umlegungsverfahrens eine mindestens gleich große bzw. eine im Zuschnitt gleichwertige Fläche (ohne Altlasten u. ohne Schadstoffbelastung) an meiner Grundstückswestseite als Ausgleich zugeschlagen wird.

Darüber hinaus ist die betroffene Einfriedigung (Mauerwerk, Betonfundament, Jägerzaun) hinsichtlich der neuen Grundstücksgrenzen zu erneuern und die vorhandene Bepflanzung gleichwertig zu ersetzen.

Sämtlich Kosten die die v.g. Massnahmen betreffen sind von der Stadt zu tragen.

Unter bestimmten Voraussetzungen würde ich einen Grundstückszukauf in Erwägung ziehen.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Planentwurfes erstellte Vorplanung der Erschließungsanlagen hat ergeben, dass eine Verbreiterung der vorhandenen Wegeparzelle nicht erforderlich ist.

3: Frau Hildegard Däwes, Sehnde durch Herrn Ralf Marotzke

Das Schreiben vom 16.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

wie Ihnen ja bekannt ist, vertrete ich die Interessen meiner Schwiegermutter Hildegard Däwes als Eigentümerin des Grundstücks Zum Großen Freien 7 in 31275 Lehrte-Ahlten. Ich bitte zukünftig evtl. Schriftverkehr direkt an mich zu richten.

Bezüglich unseres gestrigen Gesprächs und der Veröffentlichung aus dem Anzeiger für Burgdorf und Lehrte vom 13.7.2007 nehme ich gem. § 3 Abs. 2 BauGB hiermit wie folgt Stellung:

Ich bitte das im Grundbuch eingetragene Wegerecht und damit die Sicherstellung einer befahrbaren Zuwegung zur Rückseite des o.g. Grundstücks über die Nordseite bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Nur über diese beschriebene Zuwegung ist eine notwendige Zufahrt zur Rückseite des Grundstücks möglich und damit zwingend notwendig.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Anregung wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird auf den Flurstücken 466/1 und 1061/326 eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der unmittelbar angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche festgesetzt.

4: Herr Jörg Claus, Ahlten

Das Schreiben vom 22.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

ich bitte Sie im Bereich Flurstück 350/10 (Ernst-August-Str. 4) den Bereich des geplanten Mischgebietes auf den bebauten Bereich der Hofstelle zu erweitern.

Ebenso bitte ich Sie, für diesen Bereich im B-Plan die zulässige Vollgeschoßhöhe auf 2 (entsprechend der dort bestehenden Gebäude) ab zu ändern.

Dieser Bereich zählt zum alten Dorfkern. Durch eine Festlegung als Wohngebiet wird die jetzige und zukünftige Nutzung des bestehenden Gebäudekomplexes stark eingeschränkt.

Der ehemalige Kuhstall ist seit Jahren gewerblich als Lager vermietet, das soll auch so beibehalten werden. Im Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich im mittleren Bereich eine Wohnung, die ebenfalls seit vielen Jahren vermietet ist. Im nördlichen Teil befinden sich Räume in denen früher Angestellte wohnten. Diese stehen zur Zeit leer.

Das Gebäude hat eine gute Bausubstanz, ich beabsichtige daher, es zu erhalten und zu renovieren. Der untere Teil soll wie bisher weiterhin als Lagerraum vermietet werden.

Im Dachgeschoss möchte ich aus den ehemaligen Unterkünften der Angestellten (nördliche Seite) und dem dem jetzt freien Stroh-Lager (in der südlichen Seite) attraktiven Wohnraum einrichten. Zu diesem Zweck ist im B-Plan für diesen Bereich die Festlegung auf 2 Vollgeschosse notwendig.

Ich denke es macht Sinn, zum Erhalt des Dorf-Charakters bestehende Bausubstanz sinnvoll umzunutzen. Es liegt auch in meinem eigenen Interesse, den Umbau so auszuführen, das er sich harmonisch als Bindeglied zwischen dem alten Dorfkern und dem Neubaugebiet einfügt.

Das weitere Schreiben vom 22.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

Für den Bereich Flurstück 350/10 (Ernst-August-Str. 4) habe ich in starker Anlehnung an Ihrem Entwurf eine exakte Aufteilung meines Flurstücks 350/10 in einzelne Bauparzellen gezeichnet.

In meinem "B-Plan-Entwurf" vom 20.03.07 ist eine eventuell spätere Aufteilung der "alten Hofstelle" in 3 Bauparzellen eingetragen. Damit diese sich harmonisch in die geplante hintere Bebauung einfügen, habe ich im meinem Entwurf eine exakte Parzellierung der hintern Baugrundstücke vorgenommen.

Ich bitte Sie dies bei Ihren Arbeiten an dem B-Plan zu berücksichtigen.

In diesem neuen Entwurf (vom 20.03.07 / Ä-Stand 1) sind folgende Änderungen gegenüber meines alten Entwurf (vom 7.03.07 / Ä-Stand 0) eingeflossen:

Der "Wendehammer" wurde etwas vom Baum weggerückt, leichte Grenzverschiebungen und Korrektur einiger Werte der Grundstücksgrößen. Bitte zerreißen Sie daher meinen alten Entwurf, den ich Ihnen schon mal vorab eingereicht habe.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die beiden Schreiben des Herrn Claus vom 22.03.2007 werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die zulässige Zahl der Vollgeschosse im bebauten Bereich der ehemaligen Hofstelle auf zwei Vollgeschosse zu erhöhen, wird teilweise

berücksichtigt, indem durch textliche Festsetzung bestimmt wird, dass zum Erhalt der vorhandenen zweigeschossigen Gebäude ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss auch in dem Bereich des Grundstückes zugelassen werden kann, in dem ansonsten nur Gebäude mit nur einem Vollgeschoss zulässig sind.

Dem städtebaulichen Konzept zufolge soll die bauliche Nutzung von einer verdichteten straßenbegleitenden Bebauung an den Rändern des Plangebietes zu einer aufgelockerten Bebauung im Inneren übergehen, die sich auch in der Höhenentwicklung dem Bestand unterordnet.

Die vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude genießen Bestandsschutz. Wie aus den beiden vorstehend wiedergegebenen Schreiben hervorgeht, ist die Zukunft dieser Gebäude ungewiss. Der langfristige Erhalt dieser ortsbildprägenden Bausubstanz wird durch das dafür ausnahmsweise zulässige zweite Vollgeschoss ausdrücklich unterstützt. Es ist jedoch nicht Ziel der Stadt, im rückwärtigen Bereich eine zweigeschossige Bebauung allgemein zuzulassen und damit das den Festsetzungen zugrunde liegende städtebauliche Konzept der abgestuften Bebauung aufzugeben.

Die Anregung, den bebauten Bereich der ehemaligen Hofstelle als Mischgebiet festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.

Die frühere landwirtschaftliche Nutzung ist seit mehr als zehn Jahren aufgegeben. Eine gewerbliche Nutzung des ehemaligen Kuhstalles wurde bei den intensiven Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern im Vorfeld der erneuten frühzeitigen Beteiligung nicht vorgetragen und ist bei der Stadt Lehrte weder gewerberechtlich noch bauordnungsrechtlich aktenkundig. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Dabei übernimmt der Bebauungsplan aber die gesamte Nutzungspalette des § 4 BauNVO, so dass auch gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können, wenn sie das Wohnen nicht stören. Damit wird ein zur Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz ausreichender Rahmen alternativer Nutzungsmöglichkeiten gesetzt und durch die angemessene Nutzungsabstufung zur vorhandenen gemischten Nutzung im alten Ortskern gleichzeitig die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes gewährleistet.

Die Stellungnahme vom 22.03.2007 bezüglich der künftigen Parzellierung des Flurstücks 350/10 wird zur Kenntnis genommen. Die Parzellierung zweckmäßig gestalteter Grundstücke erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Aufteilung in die einzelnen Baugrundstücke nicht entgegen.

Die Frage der Zulässigkeit der im Plan angedeuteten Einzelvorhaben ist nicht Gegenstand dieser Abwägung.

lfd. Nr. 5: Ursula Madeheim

Das Schreiben vom 19.03.2007 wird vollständig wiedergegeben:

ich bevorzuge eine verdichtete Bebauung, d. h. zweigeschossig oder Doppelbebauung im Gebiet, das direkt an das alte Wohnhausgebäude angrenzt. Die Bebauung sollte dann übergehen in eine 1½ geschossige Bebauung bis zum Grünbereich.

Außerdem möchte ich, dass die alte Zufahrt zum Gewerbe bestehen bleibt und die nötigen Kanalisationen gelegt und angeschlossen werden.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Anregung, westlich an das Mischgebiet angrenzend eine verdichtete Bebauung festzusetzen, indem zwei Vollgeschosse oder Doppelhausbebauung zugelassen wird, wird mit der Festsetzung der Bauweise, die sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässt, teilweise berücksichtigt.

Der Anregung, im rückwärtigen Bereich eine zweigeschossige Bebauung allgemein zuzulassen, wird jedoch nicht gefolgt. Dem städtebaulichen Konzept zufolge soll die bauliche Nutzung von einer verdichteten straßenbegleitenden Bebauung an den Rändern des Plangebietes zu einer aufgelockerten Bebauung im Inneren übergehen, die sich auch in der Höhenentwicklung dem Bestand unterordnet. Dieses Konzept einer abgestuften Bebauung müsste zur Berücksichtigung der Anregung im Wesentlichen aufgegeben werden. Das ist jedoch nicht Ziel der Stadt. Dem Erhalt des städtebaulichen Konzeptes einer abgestuften Bebauung wird der Vorrang eingeräumt gegenüber dem Belang der Eigentümerin, mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung eine größere Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Die Anregung, die Zufahrt zum vorhandenen Gewerbe zu erhalten und die Ver- und Entsorgung zu sichern, wird berücksichtigt. Die öffentliche Verkehrsfläche zur Anbindung an die Straße Zum Großen Freien ist für die bestehenden Nutzungen ausreichend dimensioniert. Im weiteren Verlauf wird in Abstimmung mit den Eigentümern die Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke durch Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gesichert.

8.2 Abwägungsergebnisse gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 07.08. bis 09.09.2008 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

beteiligt. In diesem Verfahren sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von den Bürger Anregungen vorgetragen worden, die nachstehend aufgelistet und mit einer Stellungnahme der Stadt Lehrte versehen sind:

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1. Region Hannover

Das Schreiben vom 05.09.2008 wird vollständig wiedergegeben:

zu der o.g. Planung nehme ich von Seiten des Naturschutzes wie folgt Stellung:

Bewertung der Biotoptypen (vgl. Umweltbericht S. 8)

Die Ermittlung der Wertstufen ist insgesamt nicht ausreichend nachvollziehbar. Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen ist das sogenannte „Osnabrücker Modell“. Das Osnabrücker Modell gibt für fast alle Biotoptypen eine z.T. große Bewertungsspanne vor. Im vorliegenden Fall sind die meisten Biotoptypen und weitaus größten Flächenanteile mit dem jeweils geringstmöglichen Wertfaktor bewertet worden. Nach den allgemeinen Vorgaben des „Osnabrücker Modells“ trifft die geringstmögliche Bewertung jedoch nur in den wenigsten aller Fälle zu (vgl. Ziffer 6 und 7 der allgemeinen Vorgaben, Osnabrücker Modell 1997).

Oberbodenandeckung am Regenrückhaltebecken (vgl. Begründung zum B-Plan S. 26 oben)

Laut Begründung muss der unmittelbare Bereich um das Regenwasserrückhaltebecken mit einer Regelsaatgutmischung eingesät werden und steht einer Rohbodenentwicklung nicht zur Verfügung, da diese Fläche als Unterhaltungstreifen benötigt wird. Meines Erachtens steht jedoch der Verzicht auf Oberbodenandeckung dem funktionalen Erfordernis der Unterhaltung gar nicht entgegen. Auch ohne Oberbodenandeckung und ohne Einsaat wird sich in kürzester Zeit auf den Rohbodenflächen eine Vegetation entwickeln. Da die Böschungen naturnah und flach ausgebildet werden sollen, dürfte es bei der Unterhaltung insofern auch keine Probleme geben. Entsprechende Erfahrungen bei ähnlichen Bodenver-

hältnissen gibt es z.B. beim Regenwasserrückhaltebecken am Blumengroßmarkt in Sehn-de-Höver. Ich rege daher an, die Planungen zur Oberbodenandeckung zu überdenken.

Aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

Die Anforderungen an Niederschlagswassereinleitungen ergeben sich aus der hydraulischen, ökologischen und chemischen Belastbarkeit des Gewässers in das eingeleitet wird. Im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren ist nachzuweisen, dass die vorgesehene Niederschlagswassereinleitung für das Gewässer unschädlich ist. Gegebenenfalls sind vor der Einleitung weitere Behandlungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser wie zum Beispiel Stoffrückhalt erforderlich. Weiterhin kann auch eine weitergehende Drosselung über den natürlichen Gebietsabfluss hinaus notwendig werden. Die für diese Maßnahmen erforderlichen Flächen sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Vorentwurf der Begründung (Januar 2007) war für das Rückhaltebecken eine Fläche von 2.500 m² für ein Einzugsgebiet für ca. 30 ha vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf wurde die Fläche auf 1.300 m² reduziert und dient jetzt hauptsächlich nur zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Mit welchen Vorgaben der Flächenbedarf für die Rückhaltung ermittelt wurde, ist mir nicht bekannt. Im Wasserrechtsverfahren kann jedoch auch ein größerer Flächenbedarf für die Rückhaltung des Niederschlagswassers festgestellt werden als die hier im Entwurf vorgesehene Fläche von 1.300 m². Hierfür sollte entweder eine Flächenreserve vorgehalten werden oder eine belastbare Vorplanung für das Regenrückhaltebecken durchgeführt werden.

Nach der Inbetriebnahme der umgebauten Kläranlage Ahlten darf gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis nur eine wesentlich geringere Wassermenge als bisher bei Regenwetter eingeleitet werden. Übergangsweise soll laut Planung der Stadtwerke Lehrte die Reduzierung des Mischwasserabflusses zur Kläranlage durch Erhöhung der Einleitungsmengen an den vorhandenen Mischwasserabschlägen erreicht werden. Dieser Zustand wird von der Region jedoch nur zeitlich befristet akzeptiert.

Mittelfristig sind deshalb größere Umbaumaßnahmen am Kanalnetz in Ahlten erforderlich, um Teilbereiche vom Mischsystem auf das Trennsystem umzustellen. Das im Trennsystem abgeleitete Niederschlagswasser darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Die für die Rückhaltungen erforderlichen Flächen sollten rechtzeitig in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Im Vorentwurf der Begründung war das Rückhaltebecken auch für ein ca. 20 ha großes Einzugsgebiet außerhalb des Plangebietes vorgesehen und ist jetzt im Wesentlichen auf das ca. 10 ha große Plangebiet reduziert worden. Es ist zu prüfen, ob für die von den Umbaumaßnahmen am Kanalnetz betroffenen Gebiete weitere Flächen zur Regenrückhaltung an anderer Stelle zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass das Regenrückhaltebecken eine technische Abwasseranlage ist, die regelmäßig unterhalten werden muss, um das erforderliche Rückhaltvolumen zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte ist die Oberflächenentwässerung nachzuweisen.

Darüber hinaus habe ich ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 21.03.2007 keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahmen der Region Hannover werden zur Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes:

Bewertung der Biotoptypen

Eingriffs- bzw. kompensationsrelevant sind im Plangebiet drei Biotoptypen:

- eine als Nadelgehölz beschriebene Weihnachtsbaumplantage (HPF)
- eine als Baumhecke beschriebene Anpflanzung mit einem überalterten Pappelbestand (HFB)
- die Rasenfläche des ehemaligen Sportplatzes; beschrieben als halbruderale Grasflur (UHM)

Nach dem Osnabrücker Modell wird für den Biotoptyp Nadelholz/Weihnachtsbaumkultur ein Wertfaktor von 0,6 - 1,5 angegeben. Hier wurde der **mittlere** Wert dieser Spanne (1,0) gewählt. Ausschlaggebend für die Abweichung vom niedrigsten Wert war die relativ extensive Nutzung, berücksichtigt wurde aber auch das geringe Alter der Anpflanzung (Abzug vom Höchstwert).

Die Wertspanne für die Baumhecke liegt im Bereich 1,0 - 1,5. Der gewählte Wert (1,3) liegt damit **oberhalb des Mittelwertes**. Die Abweichung vom Höchstwert ist zu rechtfertigen, da die dominante Baumart (Populus spec.) an dieser Stelle standortfremd ist (Tendenz zum Biotoptyp HFX) und dieser Bestand total überaltert und abgängig ist. Tatsächlich wird ein Großteil der Bäume noch vor dem ersten Spatenstich gefällt werden müssen.

Mit der Kartierung als halbruderale Grasflur wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass sich der als artenarmer Scher- und Trittrasen (GR) zu beschreibende ehemalige Sportplatz durch die jahrelange Nichtnutzung aus ökologischer Sicht weiter entwickelt hat. Da dieser Bereich aber immer noch von den für den Sportrasen benötigten Gräsern dominiert wird und gegenüber anderen Ruderalfluren als artenarm angesehen werden muss, wurde für diesen Biotoptyp bei einer Spanne von 1,6 - 2,0 tatsächlich der unterste Wert angesetzt. In Relation zu der Wertigkeit eines Scher- und Trittrasen (1,0 - 1,5) ist dieser Wert aber als angemessen hoch anzusehen.

Oberbodenandeckung am Regenrückhaltebecken

Beim Regenrückhaltebecken müssen der Unterhaltungstreifen und die Böschungen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Funktionen betrachtet werden. Der Unterhaltungstreifen wird auch von schweren Fahrzeugen genutzt und soll, damit keine Schäden entstehen, durch eine Verwurzelung des Rasens Stabilität bringen.

Der Bewuchs auf den Böschungen kann sich durchaus kontrolliert selbst entwickeln. Begrenzende Faktoren sind hier Auswaschungen und ein Bewuchs, der das Fassungsvermögen und die Funktion des Beckens beeinträchtigen. Gerade das in Höver genannte Becken hat diese Auswaschungen.

Zur Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht:

Erlaubnisverfahren

Im Rahmen der Bauplanung wird die Erlaubnis für das Einleiten des Regenwassers beantragt. Die in der Stellungnahme angesprochenen Punkte werden dabei abgearbeitet.

Leistungsfähigkeit des Vorfluters

Gegen eine mögliche Forderung, eine weitergehende Drosselung über den natürlichen Gebietsabfluss hinaus vornehmen zu müssen, gibt es erhebliche Bedenken. Dieses ist technisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten. Hier ist der gesamte Vorfluter zu betrachten. Vorrangig ist, vorhandene und übermäßige Abflüsse aus anderen Bereichen zu verringern.

Größe des Regenrückhaltebeckens / Mischwasserabschläge

Die Größe des Beckens wurde zu Beginn der Überlegungen, die Entwässerungssituation in Ahlten zu verändern und weite Teile in ein Trennsystem umzustellen, abgeschätzt. Bei der anstehenden Bearbeitung stellte sich heraus, dass es sinnvoll ist, lediglich das jetzt geplante Trennsystem für das Baugebiet herzustellen und die Randgebiete dort, wo es sinnvoll ist, anzupassen. Für diese zusätzlichen Gebiete laufen zur Zeit die Untersuchungen. So könnten bei Bedarf unabhängig vom jetzt geplanten Regenrückhaltebecken außerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich der heutigen Abschlagsbauwerke Regenrückhaltungen oder –behandlungsanlagen eingerichtet werden. Hier muss das Ergebnis weiterer Untersuchungen abgewartet werden. Die Region erwartet bis zum 30.06.2010 ein Konzept mit Maßnahmen zur Reduzierung der Gewässerbelastung in Folge der vorhandenen Mischwasserabschläge im Kanalnetz von Ahlten.

2. Deutsche Telekom AG

Das Schreiben vom 21.08.2008 wird vollständig wiedergegeben:

zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 16.03.2007 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Hinsichtlich der Ablehnung der Überbauung von Telekommunikationslinien hat die telefonische Nachfrage bei der Deutsche Telekom AG ergeben, dass sich der Hinweis auf die festgesetzte Anpflanzung von vier Bäumen in Verlängerung der vorhandenen Baumreihe in der Straße Im Wiesengrund bezieht, da in geringem Abstand zur östlichen Grenze des Straßenflurstückes im Fußweg eine Telekomleitung verläuft.

Der Hinweis auf das genannte Merkblatt wird in die Begründung aufgenommen und die Inhalte bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die vorhandene Leitung wird bei der Anpflanzung der Bäume berücksichtigt durch einen Sicherheitsabstand von 2,5 m oder entsprechende technische Schutzvorkehrungen.

3. E.ON Avacon AG

Das Schreiben vom 11.08.2008 wird vollständig wiedergegeben:

gegen den o. g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/11 A bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die Versorgung erfolgt aus dem vorhandenen Netz.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das DVGW-Regelwerk GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird in die Begründung aufgenommen.

4. Stadtwerke Lehrte

Das Schreiben vom 28.02.2007, eingegangen am 29.08.2008, wird vollständig wiedergegeben:

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.02.2007 zu o. a. Betreff.

Für die Versorgung des geplanten Neubaugebietes mit Erdgas ist zur Erschließung teilweise die Verlegung von Hauptversorgungsleitungen in den Straßen Im Wiesengrund und Schladekamp notwendig.

Der Erschließungsgrad wird sich nach dem tatsächlichem Bedarf an Erdgashausanschlüssen richten. Aus diesem Grund wird gebeten, dass Bauträger oder Bauherren rechtzeitig einen Gashausanschluss bei uns beantragen.

Wir weisen darauf hin, dass sich in der Nähe des geplanten Baugebietes Gasversorgungsleitungen befinden. Zur Vermeidung von Beschädigungen, sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über die Lage der Gasleitungen in unserem Hause einzuholen.

Zur Abwasserentsorgung erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der Abteilung Abwasser.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis zu vorhandenen Gasversorgungsleitungen in der Nähe des Baugebietes wird bei den nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt.

Stellungnahmen der Bürger

1. Anja und Dirk Dröse

Das Schreiben vom 07.09.2008 wird vollständig wiedergegeben:

hiermit legen wir Einspruch gegen den o.g. Bebauungsplan ein. Da wir direkt im geplanten Gebiet wohnen, ist für uns eine extreme Verminderung der Lebensqualität zu erwarten. Des Weiteren ist in Ihren Aushängen nichts über die hier lebenden und in dieser Jahreszeit jeden Abend herumfliegenden Fledermäuse erwähnt. Das heißt, es ist nicht bekannt, ob es sich hierbei um eine schützenswerte Art handelt, deren Bestand durch die unsinnige Bebauung einer der letzten Grünflächen, gefährdet ist. Wo diese Ihr „Tagesquartier“ haben, ist uns leider nicht bekannt. Es liegt aber die Vermutung, daß es insbesondere im Bereich der Grundstücke Madeheim, Raupers und Wissel sein wird. Es sollte von der heutigen Unart – die letzten Naturbereiche im Ortsbereich zu zerstören – Abstand genommen werden und nur die geplanten Maßnahmen sinnvoll die Bereiche des ehemaligen Sport-/Schützenplatz umgesetzt werden.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die bauliche Nutzung auf die ehemals als Sport- und als Festplatz genutzten Bereiche zu beschränken, wird nicht gefolgt.

Die Einwanderheber erwarten eine extreme Verminderung der Lebensqualität, ohne allerdings auszuführen, worin diese bestehen wird.

Der vorgetragenen Anregung, nur die städtischen Grundstücke zu bebauen und die privaten Grundstücke im Plangebiet in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen, steht der Belang der privaten Eigentümer auf wirtschaftliche Nutzung ihrer Grundstücke sowie der öffentliche Belang auf Entwicklung attraktiver Baugrundstücke in zentraler Lage Ahltens unmittelbar zwischen Ortszentrum und Grundschule gegenüber. Um den zentralen Bereich im Ortskern zu beleben und zu stärken, sind Alternativen kaum vorhanden. Durch die Umwandlung des in den Ort eingebundenen Bereiches können vorhandene Infrastrukturen wie Straßen genutzt werden, die bei einer Entwicklung von Baugebieten im Außenbereich zusätzlich geschaffen werden müssten. Dadurch wird eine geringere Flächeninanspruchnahme bewirkt. Zudem bedeuten Bereiche außerhalb des Ortes in der Regel längere Wege und damit höheren Energieverbrauch. Durch die Einbettung kfz-unabhängiger Wege in die Grünzüge im Plangebiet wird zudem der Schulweg auch für die bereits bebauten Grundstücke sicherer. In der Abwägung ist der Erhalt der Grünstrukturen, die unbestritten Qualitäten aufweisen, gegenüber den Vorteilen, die sich aus der Entwicklung der Flächen ergeben, nachrangig.

Des Weiteren wenden sich die Einwanderheber gegen eine Zerstörung der letzten Naturbereiche im Ortsbereich. Das städtebauliche Konzept wurde unter die Prämisse gestellt, Eingriffe in Schutzgüter des Naturhaushaltes weitestgehend zu vermeiden. Dies findet sich u.a. wieder im Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen des Großgrüns: die Baumhecke im südlichen Teil des Plangebietes und weitere, in den öffentlichen Grünflächen vorhandene Gehölze, Einzelbäume auf privaten Grundstücken sowie die prägnanten Straßenbäume entlang den Straßen. Im Wiesengrund und Schlahdekamp sind zu erhalten und auch langfristig durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Die Baugebiete im Plangebiet werden durch umfangreich festgesetzte Parkanlagen gegliedert und durchgrünt. Auch dadurch wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vermieden und gleichzeitig eine hohe

Wohnumfeldqualität erreicht. Für die tatsächlich durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt wird an anderer Stelle im Plangebiet und auch außerhalb auf der Grundlage des Grünordnungsplanes Ausgleich geschaffen.

Fledermausquartiere sind nicht bekannt. Entsprechende Hinweise wurden von den Vertretern der Naturschutzbehörden, bzw. denen der Naturschutzverbände im Rahmen des Scopingtermins nicht gegeben, eine spezielle Kartierung auch nicht auferlegt.

Die Sichtung jagender Fledermäuse ist für diesen Bereich nicht außergewöhnlich. Durch die Anlage einer durchgängigen Grünanlage werden im Planbereich auch weiterhin Jagdlebensräume erhalten. Da der überwiegende Teil der Bäume, die den Tieren potenziell als Sommerquartier dienen könnten, erhalten bleiben, werden diesbezüglich keine negativen Auswirkungen erwartet. Mit den geplanten Grünanlagen westlich der Straße „Im Wiesengrund“ und den vorgesehenen Baumpflanzungen werden darüber hinaus neue Teillebensräume für die Fledertiere geschaffen.

9 Verfahrensvermerke

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/11A „Im Wiesengrund“ in Ahlten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 09.07.2008 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 28.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.08. bis 09.09.2008 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 01/11A „Im Wiesengrund“ in Ahlten nach Prüfung Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 05.01.2009

Voß

L.S.

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 01/11A „Im Wiesengrund“ in Ahlten ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.01.2009 im Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 03 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.01.2009 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 28.01.09

Voß

Bürgermeisterin