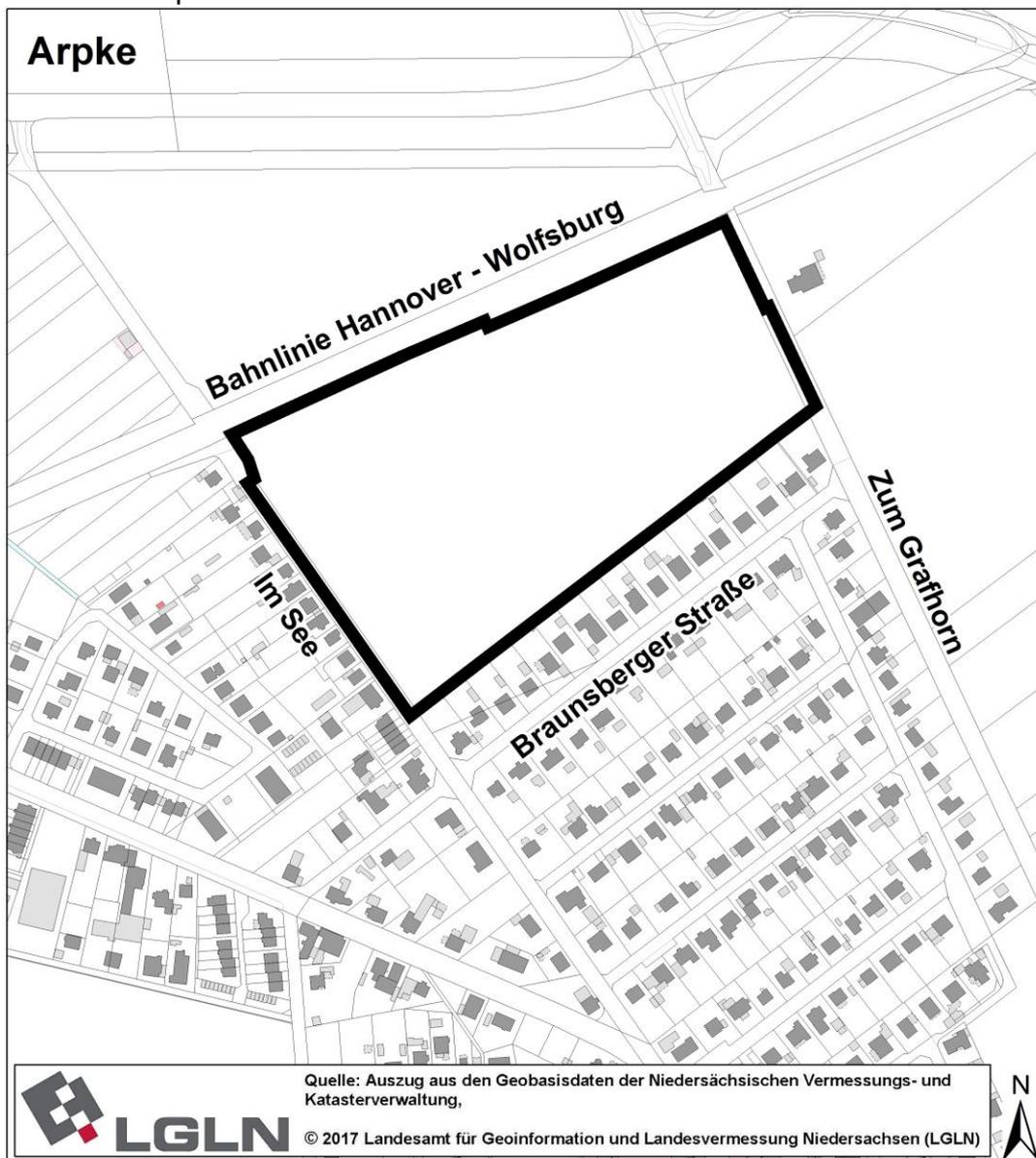


ABSCHRIFT

Begründung (Teil A)

**zum Bebauungsplan Nr. 03/21 „Im See“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
im Ortsteil Arpke**

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	Anlass	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung	5
1.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
1.5	Flächennutzungsplan	9
1.6	Bestehendes Baurecht: rechtskräftige Bebauungspläne	10
2	Rahmenbedingungen	11
2.1	Lage im Gemeindegebiet, Topographie, Infrastruktur	11
2.2	Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen/ Begründung der Standortwahl	12
2.2.1	Begründung der Standortwahl	13
2.2.2	Planungsalternativen	14
2.3	Bodenbeschaffenheit, Altlasten	15
2.4	Grundwasser	16
2.5	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	16
2.6	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	16
3	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
3.1	Städtebauliche Konzeption	17
3.2	Städtebaulicher Entwurf	19
3.3	Art der baulichen Nutzung	19
3.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	20
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	22
3.6	Stellung baulicher Anlagen	22
3.7	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	24
3.8	Verkehrsflächen	26
3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	27
3.10	Fläche für die Wasserwirtschaft	27
3.11	Öffentliche Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung/ Grünordnerische Festsetzungen	27
3.12	Festsetzungen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes	28
3.13	Lärmimmissionen	28
4	Städtebauliche Werte	30
5	Erschließung	31
5.1	Verkehrliche Erschließung	31
5.2	Spielplatz	31
5.3	Ver- und Entsorgung	32
5.3.1	Strom, Gas, Wasser	32
5.3.2	Löschwasserversorgung / Brandschutz	32
5.3.3	Schmutzwasserentsorgung	32
5.3.4	Oberflächenwasserentsorgung	33
5.3.5	Abfallbeseitigung	34
5.3.6	Fernmeldenetz	34

6	Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit	35
6.1	Umweltbericht	35
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung	35
6.2.1	Vermeidungsmaßnahmen	35
6.3	Klimaschutz	36
6.4	Baumaterialien	36
7	Durchführung des Bebauungsplanes	36
7.1	Durchführung	36
8	Abwägungsergebnisse	36
9	Verfahrensvermerke	37
10	Inkrafttreten	37

Teil B der Begründung
Umweltbericht

Anhang
Abwägungsergebnisse

1 Allgemeines

1.1 Anlass

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

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

1.2 Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

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

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

Das Plangebiet „Im See“ in Arpke wird im ISEK hinsichtlich seiner Lagebewertung als besonders geeignet eingeschätzt und ist im Hinblick auf Zuschnitt, Größe und Erschließung darüber hinaus geeignet, in Teilen auch Geschosswohnungsbau anzubieten.

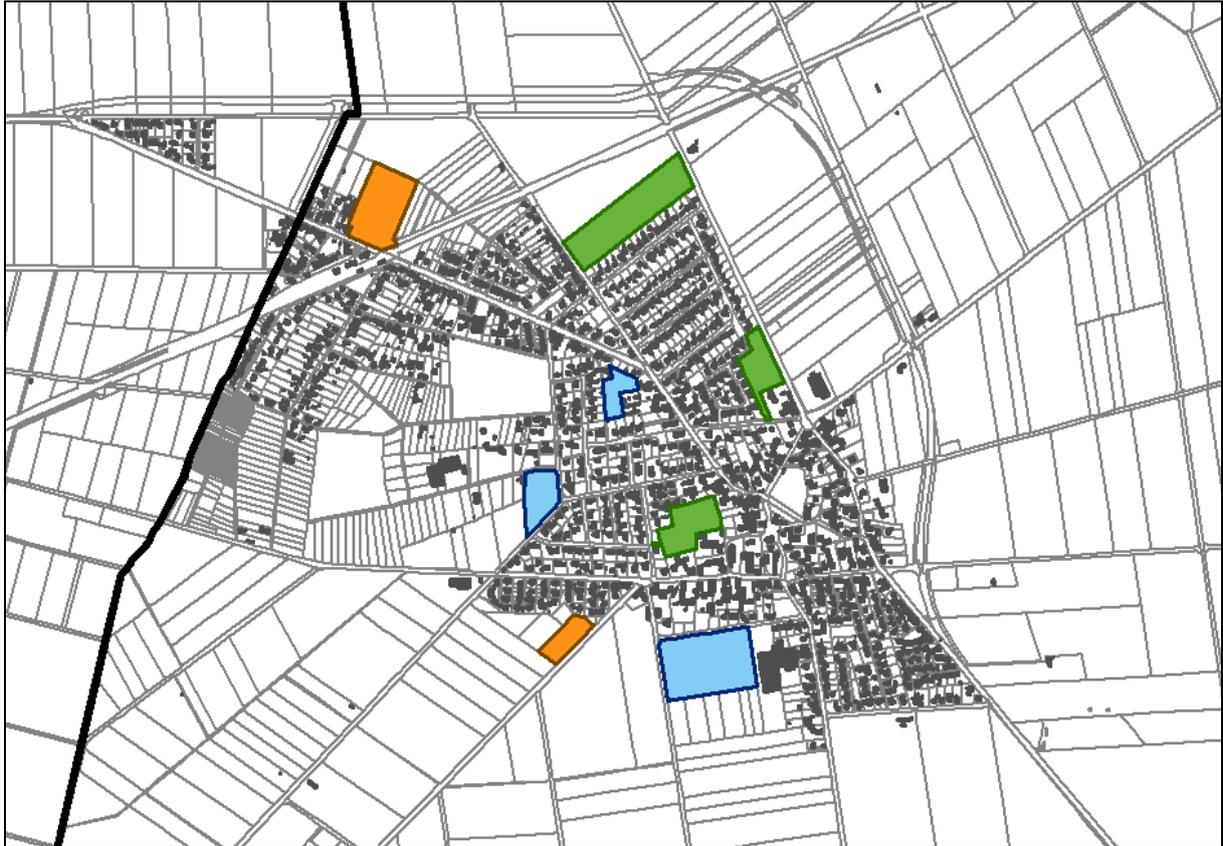


Abb. 1: Auszug aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK zur Gesamtbewertung der Wohnbauflächenpotenziale – Ortsteil Arpke

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

Durch die Einhaltung einer Abstandsfläche und die städtebauliche Anordnung der verschiedenen Bebauungstypen innerhalb des Baugebiets sollen die Auswirkungen der im Norden verlaufenden Schnellbahnstrecke Hannover- Wolfsburg-Berlin minimiert werden.

Das Baugebiet erhält eine verkehrliche Anbindung von Westen über die Straße „Im See“ und von Osten über die Straße „Zum Grafhorn“. Im Inneren dient eine vernetzte ringförmige Erschließung der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke.

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

Im Norden des Plangebiets ist ein ca. 60 m breiter Grünstreifen als Abstandsfläche zur der im Norden verlaufenden Bahnlinie vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche sollen eine zentrale Versickerungsanlage, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fußläufige Wegeverbindungen sowie optional ein bepflanzter Wall angeordnet werden.

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

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

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen. Die bisher nicht bebauten Flächen liegen im Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann nach den Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht zugelassen werden. Aus Sicht der Stadt Lehrte ist eine zielgerichtete Steuerung der Entwicklung erforderlich, um die erläuterten Ziele und den Zweck der Planung realisieren zu können.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind auf der Grundlage von zwei Varianten des städtebaulichen Entwurfes durchgeführt worden. Die Planungsalternativen unterscheiden sich im Wesentlichen in Bezug auf den Standort der Potenzialfläche einer Kindertagesstätte. In der Variante 1 befindet sich die Potenzialfläche Kita im Osten im Bereich der Straße „Zum Grafhorn“. Die Variante 2 verortet die Kita im Westen des Plangebietes an der Straße „Im See“. Hierdurch unterscheiden sich ebenfalls der Verlauf der Erschließungsstraßen und der Zuschnitt der Bauflächen geringfügig. Der Entwurf des Bebauungsplans nebst städtebaulichem Entwurf ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hieraus weiterentwickelt worden.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/21 „Im See“ in Arpke hat eine Größe von ca. 7,1 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Arpke:

- das Flurstück 94/35 der Flur 3
- einen Teilbereich des Straßenflurstücks 666/5 der Flur 3 (Straßenverkehrsfläche „Im See“),
- sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 781/674 (Straßenverkehrsfläche „Zum Grafhorn“) der Flur 3.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Schnellbahntrasse Hannover – Wolfsburg – Berlin
- im Osten: durch die Mittelachse der Straße „Zum Grafhorn“
- im Süden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Braunsberger Straße 17/17A-32
- im Westen: durch die Mittelachse der Straße „Im See“

Geltungsbereich:

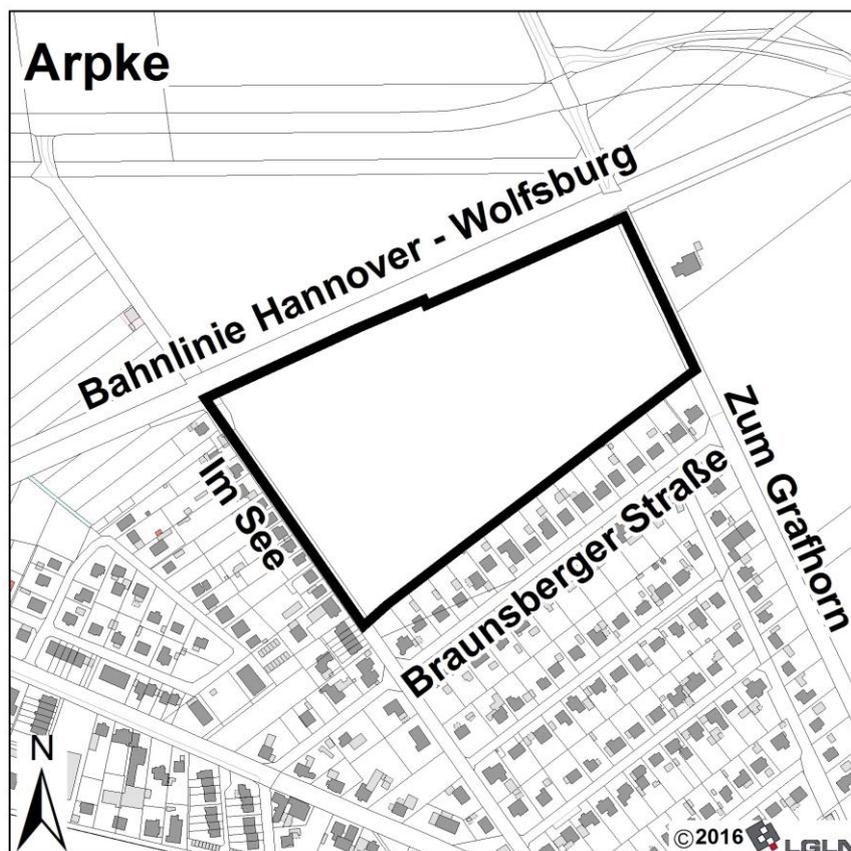


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans 03/21 „Im See“ in Arpke

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach landesplanerischen Zielvorgaben gehört die Stadt Lehrte zum Ordnungsraum Hannover.

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

Im RROP besitzt die Stadt Lehrte die standortbezogene Festlegung eines Mittelzentrums, wobei die (Kern-)Stadt Lehrte als „Zentrales Siedlungsgebiet“ festgesetzt ist. (Kap. 2.2 04)

Entwicklung ländlich strukturierter Siedlungen

Die ländlich strukturierten Siedlungen ohne zentralörtliche Funktion sollen gemäß RROP 2016 als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur gesichert und im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickelt werden. (RROP, Kap. 2.1.4, 01)

Der Ortsteil Arpke (im Verbund mit Immensen) ist im RROP 2016 als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt. In den „ländlich strukturieren Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist mit der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte beeinträchtigen. (RROP, Kap. 2.1.4, 02)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03/21 „Im See“ in Arpke entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.5 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung sind Entwicklungsflächen für Wohnen vorrangig innerörtlich bzw. an gewachsenen Ortsrändern zur Auswahl gekommen, um an bestehende Infrastrukturen anzubinden und eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte, Rechtswirksam: 13.09.2007) der Stadt Lehrte stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen (W)“ dar.

Südlich der Bahntrasse im Norden des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar. Diese findet sich im Bebauungsplan in Form einer ca. 60 m breiten Grünfläche, die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Fläche für die Wasserwirtschaft beinhaltet, wieder.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 03/21 „Im See“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB ist gewährleistet.

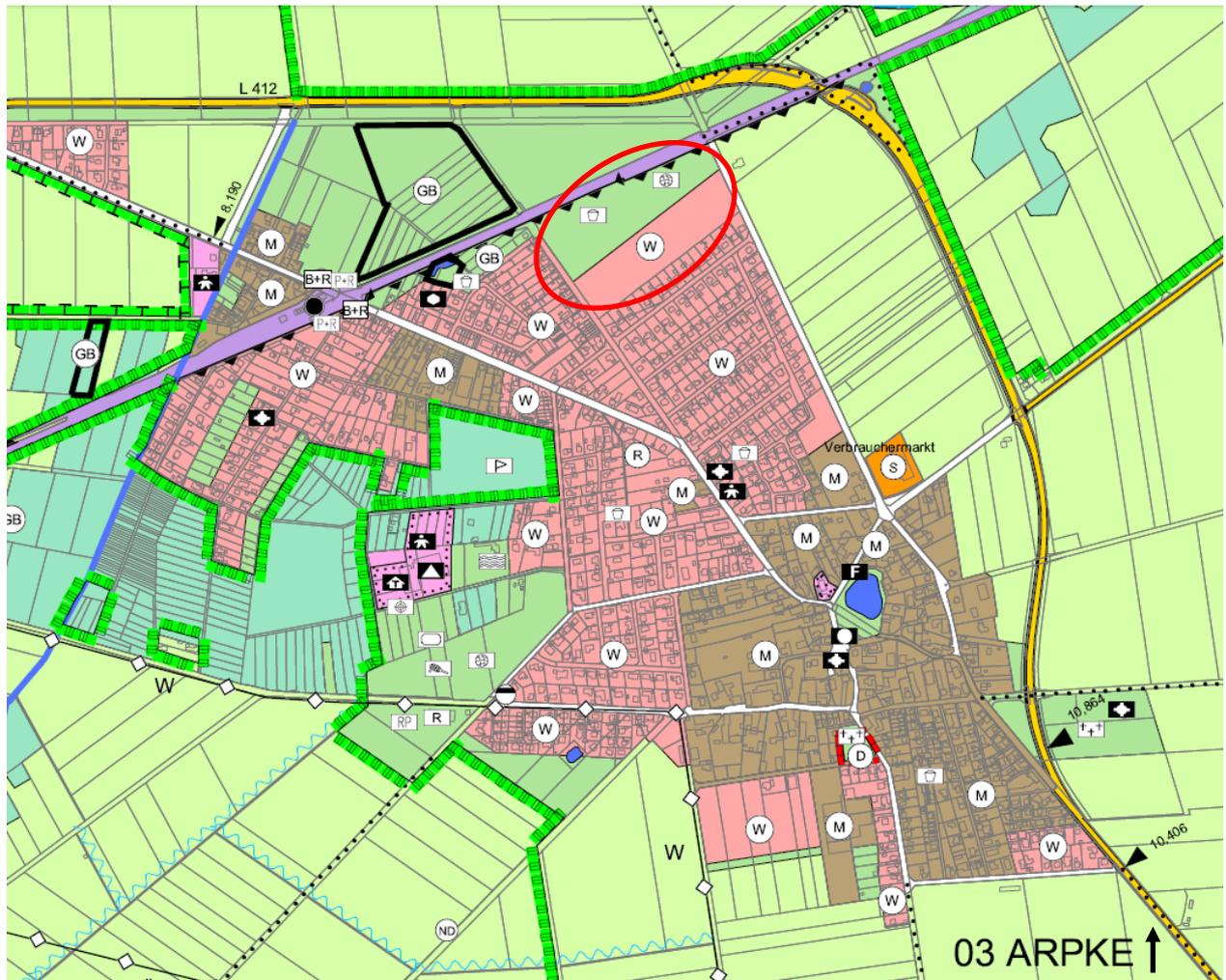


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte

1.6 Bestehendes Baurecht: rechtskräftige Bebauungspläne

Für die angrenzende Wohnbebauung im Westen (Straße Im See) und Süden (nördliche Bebauung der Braunsberger Straße) bestehen keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich gemäß § 34 BauGB.

Südlich der Braunsberger Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 03/01A „Seemorgen“ (Rechtskraft: 10.05.1979), der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Gemeindegebiet, Topographie, Infrastruktur

Das Mittelzentrum Lehrte bietet eine umfangreiche infrastrukturelle Ausstattung und ist verkehrlich durch Schiene und Straße hervorragend an das Oberzentrum Hannover angebunden. Lehrte hat eine Gesamteinwohnerzahl von 44.568 Einwohner (Stand: 31.12.2016).

Der Ortsteil Arpke mit gut 2.900 Einwohnern liegt im Nordosten des Stadtgebiets von Lehrte und verfügt über eine gute Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen. Im Ortsteil befindet sich eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten, Sportanlagen, ein Freibad (Waldbad), eine Verwaltungsnebenstelle sowie eine gute Ausstattung an Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen befinden sich im Ortsteil Hämelerwald in ca. 5 km Entfernung sowie in der Kernstadt (ca. 12 km). Südlich des Ortsteils in der Gemarkung Arpke befindet sich auf dem Standort einer ehemaligen Ziegelei ein kleines Gewerbegebiet.

Arpke besitzt einen schienengebundenen Haltepunkt (Bahnhof Immensen-Arpke) mit direkter Anbindung nach Lehrte, Hannover und Wolfsburg. Durch die L 412, die im Norden und Osten als Umgehungsstraße um Arpke führt, ist der Ortsteil sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Arpke. Im Süden und Westen des Plangebiets schließt vorhandene Wohnbebauung an, die überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Bereich der hier angrenzenden Straße „Zum Grafhorn“ befindet sich ein einzeln stehendes Wohnhaus.

Im Norden des Plangebietes verläuft direkt angrenzend die Schnellbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m ist vorhanden. Zur Landesstraße L 412, die als Umgehungsstraße im Norden und Osten um die Ortslage Arpke führt, beträgt der Abstand zur nördlichen und östlichen Grenze des Planbereichs ca. 200 m.

Das Plangebiet weist ein geringes Gefälle in nordwestliche Richtung auf. Gemäß der Deutschen Grundkarte 1:5.000 liegt der höchste Punkt mit 64,5 m im Bereich der Straße „Zum Grafhorn“ und der niedrigste Punkt im nordwestlichen Bereich mit ca. 63,5.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 4: Luftbild von Arpke

2.2 Prüfung von Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenzialen/ Begründung der Standortwahl

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

Die geprüften Wohnbauentwicklungspotenziale unterlagen des Weiteren folgenden Aspekten:

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

Nr.	Potenzialfläche	Nr. in ISEK	Bewertung in ISEK	Darstellung FNP	Integrierte Lage	Größe in ha	Sachstand
1.	Zum Grafhorn/ Kolberger Straße	17	bevorzugte Entwicklung	W	ja	1,2	Immissionen durch angrenzende Landwirtschaft Keine Rahmenbedingungen für Geschosswohnungsbau
2.	Gänsekamp	18	bevorzugte Entwicklung	M	ja	1,4	Immissionen durch angrenzende Landwirtschaft Keine Flächenverfügbarkeit
3.	Hauptstraße (Nasser Kamp)	19	Einzelfallprüfung	W	ja	0,7	Entwicklung nur nach Einzelfallprüfung empfohlen Keine Rahmenbedingungen für Geschosswohnungsbau
4.	Am Hainhop	33	Einzelfallprüfung	Grünfläche	ja	1,1	Entwicklung nur nach Einzelfallprüfung empfohlen Derzeit keine Flächenverfügbarkeit Waldabstand ist zu beachten
5.	Am Alten Friedhof	30	Einzelfallprüfung	W	nein	3,4	Entwicklung nur nach Einzelfallprüfung empfohlen Keine Flächenverfügbarkeit
6.	Wehrbusch	32	Keine Entwicklung	Grünfläche	nein	2,3	Ratsbeschluss vom 07.12.2016: keine Entwicklung als Wohnbaufläche
7.	Im Hundeholz	34	Keine Entwicklung	Grünfläche	nein	0,8	Ratsbeschluss vom 07.12.2016: keine Entwicklung als Wohnbaufläche

Abb. 5: Tabellarische Übersicht: Prüfung der Planungsalternativen

Aufgrund der vorhandenen räumlichen Rahmenbedingungen des Ortsteils Arpke kommen keine Alternativstandorte für die Entwicklung eines Baugebiets in Frage. Räumliche Einschränkungen der Siedlungsentwicklung in Arpke ergeben sich im Norden durch die Lage des Ortsteils an der Bahntrasse, im Osten durch die Landesstraße L 412 als Ortsumgehung sowie die vorhandenen Windenergieanlagen und im Westen bzw. Südwesten durch die direkt an die Bebauung grenzenden Waldflächen sowie des Landschaftsschutzgebietes „Gelbe Riede“.

2.2.1 Begründung der Standortwahl

Im Ortsteil Arpke sind öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kita und Grundschule sowie Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs aber auch Sportanlagen und Naherholungsziele vorhanden. Arpke besitzt einen schienengebundenen Haltepunkt (Bahnhof Immensen-Arpke) mit direkter Anbindungen nach Lehrte, Hannover und Wolfsburg.

Das Plangebiet wird im Süden und Westen von vorhandener Bebauung begrenzt, sodass sich die geplante Bebauung trotz der Lage am Ortsrand gut in das Sied-

lungsgefüge einfügt. Die verkehrliche Erschließung kann über das vorhandene Straßennetz von zwei Seiten erfolgen. Die Anbindung des Baugebiets an den ÖPNV ist durch den Bahnhof Immensen-Arpke sowie über die Haltestelle „Arpke Schwüblingser Straße“ der Stadtverkehrslinien 946 (Dollbergen-Burgdorf) und 949 (Hämelerwald-Lehrte) gegeben.

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

2.2.2 Planungsalternativen

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind auf der Grundlage von zwei Varianten des städtebaulichen Entwurfes durchgeführt worden. Die Planungsalternativen unterscheiden sich im Wesentlichen in Bezug auf den Standort der Potenzialfläche einer Kindertagesstätte. In der Variante 1 befindet sich die Potenzialfläche Kita im Osten im Bereich der Straße „Zum Grafhorn“. Die Variante 2 verortet die Kita im Westen des Plangebietes an der Straße „Im See“. Hierdurch unterscheiden sich ebenfalls der Verlauf der Erschließungsstraßen und der Zuschnitt der Bauflächen geringfügig.



Abb. 6: Vorentwurf Variante 1



Abb. 7: Vorentwurf Variante 2

Der Entwurf des Bebauungsplans nebst städtebaulichem Entwurf ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hieraus weiterentwickelt worden.

Die Standortanforderungen für die Kindertagesstätte sehen eine enge Anknüpfung der Kita auch an die vorhandenen Wohngebiete des Ortsteils Arpke vor. Insbesondere eine gute fuß- und radläufige Erreichbarkeit ist zu gewährleisten. Aus diesem Grund eignet sich der Standort im Bereich der Straße im See (Variante 2) besser als ein Standort in Randlage von Arpke (Variante 1). Mit der Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße „Im See“ und der Straße „Krummer Kamp“ wird dies zudem gefördert. Mit dem Kitastandort am Ortsrand im Bereich der Straße „Zum Grafhorn“ ist zu befürchten, dass es zu einem höheren KFZ-Verkehrsaufkommen durch Hol- und Bringfahrten kommt, die zu einer Mehrbelastung der vorhandenen Wohngebiete führen kann. Diese Mehrbelastung ist durch den Standort im Bereich der Straße „Im See“ vermeidbar. Aus diesem Grund wurde die Entwurfsvariante auf der Basis der Variante 2 fortgeführt.

Auch im Hinblick auf die Planung der Erschließungsmaßnahmen (Kanalbau) eignet sich die Variante 2 besser. Gleichwohl dient auch diese Variante durch den Verlauf der Erschließungsstraßen einer Verkehrsberuhigung innerhalb des Baugebiets.

2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Eine Baugrunderkundung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden durch das Büro Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 11.01.2017¹ hat auf der Grundlage von Sondierbohrungen folgende Bodenbeschaffenheit ergeben:

- Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ist oberflächlich Ackerboden bis in Tiefen von rd. 0,30 m - rd. 0,40 m unter Gelände vorhanden. Das Mutterboden-ähnliche Material setzt sich im Wesentlichen aus humosem, sandigen Schluff zusammen.
- Als gewachsener Boden zeigt sich bis in Tiefen von rd. 0,60 m - rd. 1,60 m unter OK Gelände schluffige bis stark schluffige Fein- und Mittelsande mit z.T. schwach feinkie-sigen Beimengungen und örtlich Grobsandanteilen.
- Im Bereich von drei Sondierungen im mittleren Bereich des Plangebiets wurden in tieferen Lagen feinsandiger Schluff erkundet.
- Bis in Tiefen von 4,8 – 5,0 m stehen ansonsten gewachsenen Sande vornehmlich als Mittelsande bzw. Mittel- bis Grobsande mit jeweils unterschiedlichen Anteilen von Kies und z.T. geringen Beimengungen von Schluff an.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Planbereich vor.

Im Rahmen der Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung wurde darüber hinaus in einer chemischen Untersuchung des humosen Oberbodens die Schadstoffbelastung des Bodens geprüft. Der Mutterboden / Ackerboden kann hinsichtlich der Entsorgung bzw. einer evtl. Rückverfüllung als unbedenklich eingestuft werden. Örtlich abweichende Verhältnisse können aufgrund der punktuell erfolgten Probeentnahme nicht ausgeschlossen werden.

¹ Bebauungsplan Nr. 03/21 "Im See" in Lehrte – Arpke: Geotechnischer Kurzbericht (Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung), Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 11.01.2017

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 30.10.2016 hat ergeben, dass von einer Kampfmittelfreiheit ausgegangen werden kann.

2.4 Grundwasser

Nach Aussagen der Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung ist mit geringsten Grundwasserflurabständen von rd. 2,0 bis 2,5 m bezogen auf das derzeitige Geländeniveau zu rechnen (entspricht ca. 62,0 mNN).

2.5 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha. Die Straßenflurstücke im Bereich der Straßen „Im See“ und „Zum Graphorn“ befinden sich im Besitz der Stadt. Die übrigen Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit im Privatbesitz. Der Erwerb der Flächen durch die Stadt wird durch vorliegende, notarielle Kaufangebote gesichert.

2.6 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist frei von jeglicher Bebauung und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial für diese Fläche ist mit der Ertragspotenzialklasse „sehr hoch“ und in Teilen mit „Mittel“ bewertet.

Der Zustand von Natur und Landschaft sowie die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Umweltbericht als Teil B der Begründung zum Bebauungsplan eingehend dargestellt.

3 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Konzeption

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

- Entwicklung eines Baugebiets mit gemischter Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- Minimierung der Lärmimmissionen der Bahnlinie durch eine Abstandszone, angepassten Bebauungsstrukturen und Zonierung der Geschossigkeit sowie Ausrichtung der Gebäude
- Großzügige Abstandsflächen als Grünfläche zur Bahnlinie im Norden mit der Möglichkeit zur Unterbringung von Maßnahmenflächen, Entwässerungsanlagen und fußläufigen Wegeverbindungen
- Optional kann die Anlage eines Walls am südlichen Rand der Grünfläche erfolgen
- Potenzialfläche zur möglichen Realisierung einer Kita / Krippe im Westen des Baugebiets
- Verkehrliche Erschließung des Baugebiets von zwei Seiten über die Straße „Im See“ und „Zum Graphorn“
- Durchgängige vernetzte ringförmige Erschließungsstraße im Inneren des Baugebiets, Verlauf der Planstraße(n) mit verkehrsberuhigender Wirkung
- Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Baugebiet, Spielplatz „Krummer Kamp“ und Bahnhof
- Realisierung energetisch optimierter Wohngebäude durch möglichst optimale Orientierung der Gebäude, Vermeidung von Verschattung und Kompaktheit der Gebäude
- Gebrauchsfähige Grundstückszuschnitte
- Versickerung des Oberflächenwassers von öffentlichen und privaten Flächen durch zentrale Versickerungsanlage in der Grünzone im Norden
- Einbindung des Baugebiets in die Landschaft durch Erhalt bzw. Anlage von Baumreihen im Osten und Westen
- Ausbildung von einheitlichen Gestaltungsmerkmalen

Im Baugebiet sollen die städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die Nutzung von Solarenergie sowie die Realisierung ökologischer und energetisch optimierter Bauweisen im besonderen Maße begünstigen. Da die Höhenentwicklung der Gebäude, die Stellung der baulichen Anlagen untereinander und ihre durch überbaubare Grundstücksflächen bestimmte Lage zueinander sowie Pflanzgebote den potenziellen Energiegewinn durch aktive und insbesondere passive Nutzung der Sonnenenergie beeinflussen, finden folgende Kriterien Eingang in die Planung:

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

Der Entwurf charakterisiert sich wie folgt:

Kriterium	Entwurf
Größe Plangebiet	Ca. 7,1 ha
Städtebaulicher Entwurf	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung gemischter Bebauungsstrukturen (EFH, DH, RH und MFH) • Kompakte Bebauungsstrukturen im Norden zur Bahn durch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhausbebauung im Süden im Anschluss an die vorhandene Bebauung • Rahmenbedingungen für die Realisierung von energetisch optimierter Bauweisen • Verkehrliche Anbindung des Baugebiets im Westen an die Straße Im See und im Osten an die Straße Zum Graphorn • Durchgängige Planstraße mit vernetzter ringförmiger Erschließungsstraße • Potenzialfläche für eine Kita / Krippe im Süden, alternativ Wohnbebauung oder Bau eines Alten- und Pflegeheimes möglich • Abstandsflächen zur angrenzenden Bahnlinie im Norden als Maßnahmenflächen, Unterbringung von Versickerungsanlage
Gebäudetypen / Zuschnitt der Grundstücke	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke zwischen ca. 500 und 700 m² • Der städtebauliche Entwurf sieht eine Durchmischung der Bebauungstypen vor, in denen neben Einzel-, und Doppelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäuser zugelassen sind. • Im Norden sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser angeordnet, im südlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser
Anzahl Wohneinheiten	EFH / DH: ca. 40 WE RH: ca. 16 WE <u>MFH: ca. 32-40 WE auf 4 Grundstücken</u> insgesamt ca. 88-96 WE
Anteil WE in % EH + DHH / RH / MFH	50/20/30
Standort Kita	<ul style="list-style-type: none"> • Anordnung im Westen im Bereich der Straße „Im See“ • Erschließung (öffentliche Parkplätze) von Planstraße im Baugebiet • Grundstücksgröße: ca. 3.860 m² für eine drei-gruppige Kita mit Erweiterungsoption um eine weitere Gruppe
Energetische Optimierung / Solarenergienutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierte Ausrichtung der Baugrundstücke • Vermeidung von Verschattung durch Festsetzungen von Baugrenzen und Gebäudehöhen • Kompaktheit der Gebäude zur Gewährleistung eines günstigeren Heizenergiebedarfs durch Zulässigkeit von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser
Verkehrliche Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung des Baugebiets im Westen an die Straße Im See und im Osten an die Straße Zum Graphorn • Durchgängige, vernetzte, ringförmige Erschließungsstraßen • Fußläufige Anbindung an Grünzone und darüber hinaus über einen neu zu schaffenden Fuß- und Radweg zum Spielplatz Krummer Kamp und Bahnhof • Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sowie in Parktaschen im Bereich der Kita und der Mehrfamilienhäuser
Oberflächenentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser • Ableitung des Oberflächenwasser der privaten Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsflächen in eine zentrale Versickerungsanlagen im Bereich der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche im Norden

3.2 Städtebaulicher Entwurf



Abb. 8: Städtebaulicher Entwurf (Entwurfssfassung)

3.3 Art der baulichen Nutzung

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

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

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

Da innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes soziale Einrichtungen grundsätzlich zulässig sind, sind die Voraussetzungen zur möglichen Realisierung einer Kindertagesstätte gegeben. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Potenzialfläche für eine Kindertagesstätte im Westen des Baugebiets im Bereich der Straße „Im See“ vor.

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

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Grundflächenzahl GRZ

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll eine gemischte Bebauungsstruktur aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Dementsprechend werden für die allgemeinen Wohngebiete, die für Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sowie eine Kita-Potenzialfläche vorgesehen sind, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in offener Bauweise festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird eine GRZ von 0,3 gewählt. Für das gesamte Baugebiet darf die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 BauNVO überschritten werden.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen innerhalb des WA 2 kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise überschritten werden.

Geschossigkeit

Aufgrund der Lage des Baugebiets zur angrenzenden Bahn im Norden erfolgt eine Zonierung im Hinblick auf die Festsetzung der Vollgeschosse. Für die nördliche Bauzeile soll hierbei eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise realisiert werden. Dementsprechend wird in den Wohngebieten, in denen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist (WA 3.1 und WA 3.2), eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Mindestmaß und drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich der Hausgruppen/ Reihenhäuser (WA 2), wird zwingend eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Hiermit kann eine Lärmabschirmung für die Außenwohnbereiche und die im Süden liegenden Bereiche des Baugebiets erzeugt werden und eine höhere Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden.

Für die restlichen Bereiche wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird hiermit insbesondere den Anforderungen an hochgradig energiesparende Gebäude (z.B. Nullenergiehaus, Passivhaus) entsprochen, die zur Gewährleistung einer kompakten Gebäudekubatur oftmals in zweigeschossiger Bauweise konzipiert sind. Darüber hinaus soll ausreichend gestalterischer Raum zur Realisierung einer Vielzahl unterschiedlicher Gebäudetypen vor Allem hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachformen (z.B. Pultdach, flach geneigtes Gründach) gelassen werden.

Geschossflächenzahl GFZ

Im Bereich der geplanten Hausgruppen (Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäuser wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 (WA 2) bzw. 1,2 (WA 3.1 und 3.2) festgesetzt. Die nördliche Bauzeile soll in Abgrenzung zur Bahnlinie eine höhere Dichte aufweisen und somit auch die Realisierung von Wohnraum für einkommenschwache Haushalte gewährleisten.

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

Für den geplanten Standort der Kindertagesstätte wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Gebäudehöhe

Zur Vermeidung von Verschattung der Baukörper untereinander wird gem. § 18 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m für die allgemeinen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhäusern einschließlich der Kita-Potenzialfläche festgesetzt. Für die Wohngebiete WA 3.1 und WA 3.2, in denen Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig sind, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt. Hiermit soll auch gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in die angrenzenden vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügt.

Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Antennen sind hiervon ausgeschlossen. Bezugspunkt ist die erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Endausbau.

Für die festgesetzten Hausgruppen (Reihenhäuser) im WA 2 wird auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe verzichtet. Diese bilden unter anderem den Siedlungsabschluss nach Norden zur Bahn hin, sodass mit einer Verschattung der benachbarter Gebäude nicht zu rechnen ist.

Bauweise

Die angrenzende, vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straße Im See bzw. Braunsberger Straße ist durch eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und teilweise Reihenhäusern geprägt. Das neue Baugebiet soll sich hier einfügen.

Für alle Bereiche wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Potenzialfläche Kita (WA 1.1 und 1.2) ist beim Bau einer Kindertagesstätte ausnahmsweise eine abweichende Bauweise (a) zulässig. In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Abstand zur Grenze halten, sie dürfen jedoch in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

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

Am Nordrand zur Bahn hin erfolgt eine kompakte Bauweise mit Hausgruppen (Reihenhäusern) und Einzelhäusern, in denen die Anzahl der Wohnungen nicht begrenzt ist. Diese dienen dem Bau von Mehrfamilienhäusern, auch um dem Bedarf an Wohnraum für einkommensschwache Haushalte gerecht zu werden.

Der südliche Bereich des Baugebiets ist dem Bau von Einzelhäusern als Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorbehalten. Daher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 & 6 BauGB die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je angefan-

gene 530 m² Grundstücksfläche begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese flächenmäßig untergeordnet ist. Von einer Unterordnung wird ausgegangen, wenn diese zweite Wohneinheit 40 % der gesamten Wohnfläche nicht überschreitet. Hiermit soll gewährleistet werden, dass Einliegerwohnungen in Wohngebäuden auch bei geringeren Grundstücksgrößen zulässig sind, insbesondere um Anforderungen an den demografischen Wandel gerecht zu werden und das Leben mehrerer Generationen in abgetrennten Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu ermöglichen. Diese Festsetzungen gelten auch für das WA 1.1 und 1.2, in dem der Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Sollte diese nicht zur Realisierung kommen, kann an dieser Stelle ebenfalls Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern entstehen. Im Bereich der Potenzialfläche für eine etwaige Kindertagesstätte ist daher ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3.6 Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage zur Bahn soll für das WA 3.1 im Bereich der nördliche Bauzeile gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Hiermit wird die Ausrichtung der Längsachse des Baukörpers bestimmt. Die Längsachse ergibt sich bei Gebäuden mit Satteldach in der Regel aus der Firstrichtung, bei Gebäuden mit Pultdächern und geringer geneigten Gründächern aus dem Verhältnis der Seiten zueinander. Die Festsetzung greift nicht bei baulichen Anlagen, bei denen eine Längsachse nicht zu erkennen ist. Ziel ist eine Lärminderung der Außenwohnbereich durch die Abschirmung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite. Im WA 2 wird auf die Festlegung der Gebäudelängsachse verzichtet, da bei der Realisierung von Reihenhäusern eine andere Ausrichtung auf dem Grundstück nicht darstellbar ist.

	Bauweise		GRZ	GFZ	Anzahl Wohnun- gen/ Gebäude*)	Vollgeschosse	zwingend	Max. Gebäude- höhe	Stellung bauli- cher Anlage	Ausrichtung Außenwohn- bereiche
WA 1.1	o		0,4	0,6	1	II	nein	9,00 m	nein	ja
WA 1.2	o		0,4	0,6	1	II	nein	9,00 m	nein	nein
WA 2	o	H	0,4	0,8	1	II	ja	keine	nein	ja
WA 3.1	o		0,4	1,2	offen	II-III	ja	14,00 m	ja	ja
WA 3.2	o		0,4	1,2	offen	II-III	ja	14,00 m	nein	nein
WA 4	o	E,D	0,3	0,45	1	II	nein	9,00 m	nein	nein

Abb. 9: Übersicht über die Festsetzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA)

*) je angefangene 530 m² Grundstücksfläche, 2. Wohneinheit ausnahmsweise untergeordnet zulässig

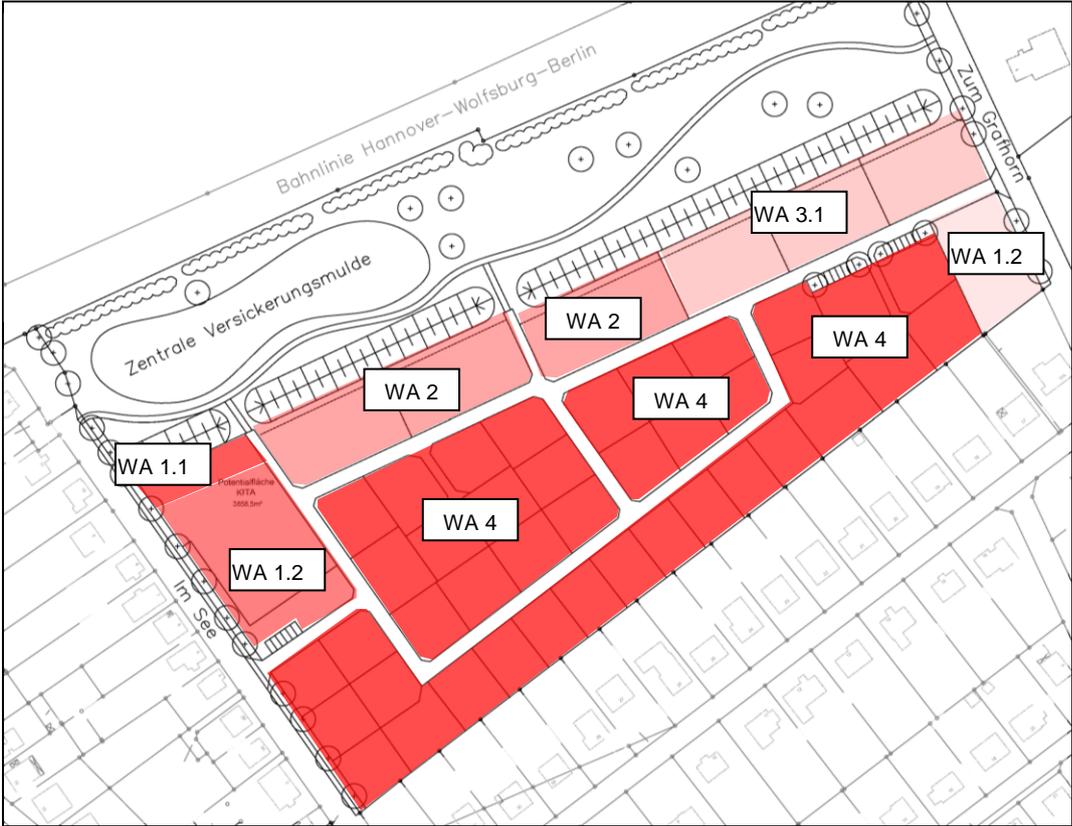


Abb. 10: Übersicht über die allgemeinen Wohngebiete

3.7 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Um im Planbereich den gestalterischen Rahmen nicht aufzugeben und solaren Anforderungen zu entsprechen, wird von der Möglichkeit des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Gebrauch gemacht und gestalterische Vorgaben in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufgenommen.

Durch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass auch die künftige Bebauung im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommt, die sie als Teil des Siedlungsgebietes erscheinen lässt und keinen Fremdkörper bildet. Die örtliche Bauvorschrift kann jedoch nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

Zu folgenden Aspekten werden daher gestalterische Vorgaben aufgenommen:

- Dächer und Dachformen
- Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen
- Einfriedungen
- Unterirdische Leitungsführung
- Höhenlage der Gebäude

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

Die im Westen und Süden angrenzende Bebauung ist geprägt durch Siedlungshäuser der 60-90er-Jahre. Der Bereich ist geprägt durch 1½-2 geschossige Häuser überwiegend mit steilen Satteldächern. Diese weisen hinsichtlich der Farbe der Dachflächen jedoch keine dörfliche Gestaltung auf. Aufgrund der überwiegend in dunkelbraunen Farbtönen gehaltenen Dacheindeckung und der fehlenden Eingrünung sowie der Lage an der Bahnlinie mit Lärmschutzwand und der im Osten verlaufenden Ortsumgehung wird dieser Siedlungsteil nicht als typisch dörflich wahrgenommen. Ziel der örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 03/21 „Im See“ ist es daher Gestaltungsmerkmale einer ländlichen Siedlung aufzunehmen, ohne jedoch mit den Festsetzungen zu stark in die individuelle Gestaltungsvorstellungen der zukünftigen Bauherren einzugreifen.



Siedlungsabschluss Im See
(Fotos: Stadt Lehrte/ Hampe)



Siedlungsabschluss Braunsberger Straße

Durch die gestalterischen Anforderungen an die Dachform und Farbe der Dacheindeckungen soll das Baugebiet einen harmonischen Siedlungsrand bilden und darüber hinaus gestalterisch als Einheit wahrgenommen werden. Um den künftigen Bauherren ausreichend gestalterischen Spielraum zu lassen und Dachformen zu ermöglichen, die eine energetisch optimierte Bauweise begünstigen, sind neben Satteldächern auch Walm-, Krüppelwalm und Pultdächer zulässig. Dächer mit geringeren Dachneigungen als 30° sind als Gründach auszuführen. Um insbesondere den neuen nachhaltigen Bauweisen Rechnung zu tragen, ist die Zulässigkeit von Solaranlagen und Gründächern grundsätzlich gegeben. Diese Anforderungen hinsichtlich der Dachlandschaft als prägendes Element der ländlichen Siedlung werden auch an die künftige Bebauung gestellt.

Typisch für die Siedlungshäuser sind darüber hinaus rote, braune und braunschwarze Dächer in nicht glänzenden Materialien. Auch im Hinblick auf einen landschaftsgerechten Übergang der Bebauung zur freien Landschaft wird die Beschränkung der Dachfarben in der Farbgebung rot, rotbraun, braun, grau und schwarz als erforderlich angesehen. Durch den vermehrten Einsatz von Solaranlagen auf Hausdächern führt die Nutzung von Solarenergie zu einer veränderten Dachlandschaft bezüglich Materialität und Blendwirkung. Zur Reduzierung der Blendwirkung und Reflexionen der Dachhäute sollen daher nur nichtglänzende Materialien (trockener Zustand) Verwendung finden. Ausgenommen von diesen gestalterischen Vorgaben sind begrünte Dächer, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Dachflächenfenster sowie Wintergärten.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten.

Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt. Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um eine ortsuntypische Bebauung, unangemessene Aufschüttung beispielsweise der Terrassen und Freisitze und Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Darüber hinaus trägt die Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschossniveaus zu einer moderaten Höhenentwicklung der Gebäude bei, die zu Vermeidung von Verschattung der Gebäude untereinander gewünscht ist.

Die Festsetzung der Höhenbeschränkung von Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll eine optische Einengung des Straßenraumes vermeiden sowie eine gute Einsehbarkeit des Straßenraumes im Sinne der Verkehrssicherheit und der sozialen Sicherheit gewährleisten. Dies gilt auch für natürliche Einfriedungen (Hecken).

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

3.8 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Baugebiets an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt im Westen an die innerörtliche Straße „Im See“ sowie im Osten an der am Ortsrand verlaufenden Straße „Zum Graphorn“. Ringförmige Anliegerstraßen erschließen das Baugebiet im Innern.

Die Planstraßen der Anliegerstraßen sollen eine Breite von 6 m erhalten und im Rahmen der Detailplanung als Mischfläche ausgestaltet werden, in der öffentliche Stellplätze sowie Straßenbegrünungsmaßnahmen vorgesehen werden sollen. Öffentliche Stellplätze sind darüber hinaus im südlichen Bereich der Kita, sowie im Osten des Baugebiets im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke im Blockinneren, die nicht direkt an diese Ringstraße grenzen, erfolgt durch eine ca. 25 m lange, 4 m breite Stichstraße ohne Wendeanlage.

Die Rad- und Fußwegeverbindungen werden innerhalb des Baugebiets auf einer gemischten Verkehrsfläche geführt. Zwei Stichstraßen binden die Grünfläche / Maßnahmenflächen im Norden des Baugebiets an. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Wegen aus versickerungsfähigen Material geplant.

Öffentliche Stellplätze sind im südlichen Bereich der Kita, sowie im Osten des Baugebiets im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den Grundstücken gemäß § 47 NBauO zu schaffen.

Der östliche Straßenseitenrand der Straße „Im See“ ist mit einer Ahornbaumreihe bestanden. Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke sind hier nicht zulässig. Zum Erhalt der Bäume, erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke im Bereich der Straße „Im See“ von Osten durch die Anliegerstraße des Baugebiets. Eine Ausnahme bilden zwei Grundstückszufahrten im Süden des Baugebiets, die durch 3 m breite Einfahrtsbereiche an die Straße „Im See“ angeschlossen sind.

Im Bereich der geplanten Hausgruppen (Reihenhäuser) im WA 2 sind Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke an den südlichen Grundstücksgrenzen ebenfalls nicht zulässig. Seitlich zu den Bauflächen angeordnete Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen der Unterbringung der zu schaffenden Einstellplätze. Eine Ausnahme bilden die Reihenendhäuser, für die überwiegend Einfahrtsbereiche auf die Grundstücke festgesetzt sind. Die Hausgruppen werden vom Norden durch private Wege erschlossen. Hierfür setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest.

Das Eisenbahnbundesamt weist darauf hin, dass entlang der der Bahnstrecke keine Lichter installiert werden dürfen, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden können.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des WA 2 und des WA 3.1 werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen in einer Breite von 3 m festgesetzt. Die Flächen befinden sich im Norden der Wohngebiete und grenzen hier direkt an die Grünfläche an.

Innerhalb des WA 2 werden Flächen mit Gehrechten zugunsten der Grundstücke innerhalb des WA 2 belastet sowie mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Darüber hinaus besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der zur Pflege und Unterhaltung der im Norden angrenzenden Grünfläche Beauftragten.

Innerhalb des WA 3.1 werden die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der zur Pflege und Unterhaltung der im Norden angrenzenden Grünfläche Beauftragten belastet.

3.10 Fläche für die Wasserwirtschaft

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers in eine zentrale Versickerungsanlage im Bereich der Abstandszone zwischen Wohnbebauung und Bahnlinie. Hier wird das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung als Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage für das Niederschlagswasser“. Die Entwässerungsanlage ist naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

Aufgrund der nicht unproblematischen Bodenverhältnisse wird innerhalb des Bebauungsplanes der Anschluss- und Benutzungszwang für das Regenwasser gemäß §§ 3 und 4 der Abwasserbeseitigungssatzung angeordnet.

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

Im Plangebiet ist eine ca. 60 m breite Grünzone als Abstandspuffer zwischen der vorhandenen Lärmschutzwand der Bahnlinie im Norden und der zukünftigen Bebauung vorgesehen. Hier wird eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Hierbei ist die Anlage eines bepflanzten Walls nördlich der Wohnbebauung optional möglich, die der Wohnbebauung zusätzlich über das geforderte Maß hinaus als Lärmschutz dient. Im Bereich dieser Grünzone soll darüber hinaus die erforderliche Entwässerungsanlage für das Regenwasser vorgesehen werden. Geplant ist eine zentrale Versickerungsmulde, die naturnah zu gestalten ist. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Wegen aus versickerungsfähigem Material zulässig.

Die derzeit unbebaute Seite der Straße Im See ist mit einer Baumreihe aus Linden und Ahorn bestanden. Zum Erhalt dieser Bäume wird eine Bindung für die Erhaltung

der Bäume innerhalb einer Grünfläche festgesetzt. Auf der Ostseite des Baugebiets im Bereich der Straße „Zum Grafhorn“ soll diese Baumreihe gespiegelt werden. Im Bereich der Straße „Zum Grafhorn“ setzt der Bebauungsplan daher eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest als Pendant zur Grünachse im Bereich der Straße „Im See“.

Die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung) in Kapitel 3 näher beschrieben.

3.12 Festsetzungen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes

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

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

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

3.13 Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der im Norden angrenzenden Bahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin (Strecke 6107) sowie der nördlich und östlich des Plangebiets verlaufenden Ortsumgehung der Landesstraße L 412. Die Bahnstrecke ist im Süden mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand versehen.

Zur Beurteilung der durch die Bahnlinie und der Landesstraße verursachten Geräuschimmissionsbelastungen im Plangebiet ist durch die GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH eine schalltechnische Untersuchung² erstellt worden.

Für das gesamte Plangebiet wurde der Verkehrslärm der L 412 und der Bahnstrecke 6107 im Plangebiet rechnerisch auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien und unter Berücksichtigung vorhandener Lärmschutzanlagen ermittelt.

Es ergaben sich tags auf ca. der Hälfte der Fläche des Plangebiets und nachts im gesamten Plangebiet Überschreitungen der geltenden Orientierungswerte³ für allgemeine Wohngebiete. Darüber hinaus ist die Schwelle zur Gesundheitsgefahr im Nahbereich der Bahnstrecken am Tage in einem Korridor von ca. 20 m Breite und nachts von ca. 40 m Breite überschritten. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse muss dieser Korridor von Bebauung freigehalten werden. Entsprechend wird eine ca. 60 m breite Grünzone als Abstandpuffer vorgesehen, die im Be-

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 03/21 „Im See“ der Stadt Lehrte, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH

³ Zur Beurteilung von Geräuschimmissionen bei städtebaulichen Planungen wird das Beiblatt 1 der DIN 18005 herangezogen.

bauungsplan als Grünfläche verbunden mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist.

Damit ist von den Überschreitungen des Orientierungswertes von bis zu 2 dB(A) am Tage im Erdgeschossbereich lediglich ein Teilbereich der nördlichen Bauzeile (WA 1.1, WA 2, WA 3.1) betroffen. Auch wenn die Anordnungen von Außenwohnbereichen hier nicht zwingend vorgeschrieben werden muss, da eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) in der Regel als „nicht wesentlich“ eingestuft wird, sieht der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vor:

- Die Stellung der baulichen Anlagen ist in diesem Bereich vorgegeben und orientiert sich parallel zu den Schall-Isophonen. Im WA 2 wird auf die Festlegung der Gebäudelängsachse verzichtet, da bei der Realisierung von Reihenhäusern eine andere Ausrichtung auf dem Grundstück nicht darstellbar ist.
- Zusätzlich sollen die Außenwohnbereiche der ersten Gebäudereihe (WA 1.1, WA 2 und WA 3.1) im Norden auf der lärmabgewandten Südseite der Gebäude angeordnet werden.

Für die weiteren Bauflächen kann der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete im Erdgeschossbereich am Tag eingehalten werden.

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

Die schalltechnische Untersuchung gibt folgende Empfehlung für die textlichen Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan. Hierbei bezieht es sich auf die in den Anlagen 4.11 bis 4.18 der schalltechnischen Untersuchung dargestellte Planungsvariante:

„Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke tags bis zu 2 dB und nachts um bis zu 12 dB sind im gesamten Plangebiet Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind bei den Gebäuden der ersten Gebäudereihe im Norden des Plangebiets vorzugsweise auf der Südseite von Gebäuden anzuordnen. Eine abweichende Anordnung ist zulässig, der Orientierungswert wird dann am Tage um bis zu 2 dB(A) überschritten.

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

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

*Von den Festsetzungen zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an den betreffenden Fassadenabschnitten ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als zeichnerisch dargestellt vorliegt. Dabei darf eine Abschirmung durch Nachbargebäude nicht berücksichtigt werden.*⁴

Verbunden mit dem Hinweis, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm überschritten werden, sollen daher passive Schallschutzmaßnahmen, auch in Form von Lüftungstechnischen Einrichtungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Festsetzung eines Lärmschutzwalls im Bebauungsplan erfolgt nicht. Die Orientierungswerte am Tage können durch oben beschriebenen Festsetzungen als tolerabel angesehen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte nachts sind technisch und städtebaulich nicht darstellbar. Dennoch sieht der städtebauliche Entwurf optional einen bepflanzten Wall an der nördlichen Grenze der Bebauung im Bereich der vorgesehenen Abstandsfläche vor. Dieser ist im Umweltbericht näher beschrieben und kann zur Ausführung kommen. Hiermit wäre eine zusätzliche Lärmabschirmung insbesondere der Erdgeschossbereiche gegeben.

4 Städtebauliche Werte

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ist eine Flächenbilanz ermittelt worden.

		Entwurf
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,7 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,6 ha
Grünflächen einschließlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	2,4 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsmulden)	ca.	0,4 ha
Geltungsbereich Gesamt	ca.	7,1 ha

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 03/21 „Im See“ der Stadt Lehrte, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH; Seiten 20-21

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch die innerörtlichen Straßen „Im See“ im Westen und „Zum Grafhorn“ im Osten.

Das Neubaugebiet selbst wird durch durchgängige, vernetzte ringförmige Anliegerstraßen erschlossen.

Der östliche Straßenseitenrand der Straße „Im See“ ist mit einer Baumreihe bestanden. Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke sind hier grundsätzlich nicht zulässig. Zum Erhalt der Bäume, erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke im Bereich der Straße „Im See“ von Osten durch die Anliegerstraße des Baugebiets. Zwei Grundstücke werden jedoch direkt von der Straße Im See erschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke im Blockinneren, die nicht direkt an die Ringstraße grenzen, erfolgt durch ca. 25 m lange Stichstraßen ohne Wendeanlage. Diese können von den Abfall-Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden (s. Kap. 5.3.5 „Abfallbeseitigung“).

Die Rad- und Fußwegeverbindungen werden innerhalb des Baugebiets auf einer gemischten Verkehrsfläche geführt. Innerhalb der Grünzone im Norden des Baugebiets (öffentliche Grünfläche mit Maßnahmenfläche) ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser bindet das Baugebiet auch an den Radweg nach Schwüblingsen an. Darüber hinaus wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im nördlichen Bereich der Straße „Im See“ eine Rad- und Fußwegeverbindung geschaffen, die das Baugebiet mit dem Spielplatz „Krummer Kamp“ und dem Bahnhof verbindet.

5.2 Spielplatz

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

"Spielplätze für Kinder sollen grundsätzlich angelegt werden in den durch Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen und reinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten, soweit dort Wohnungen allgemein zulässig sind, sowie in Gebieten, die den genannten Gebieten der vorhandenen Bebauung nach vergleichbar sind. Die Spielplätze sollen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich), auf einem Weg von möglichst nicht mehr als 400 m erreicht werden können."

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich in der Straße „Krummer Kamp“ westlich des Plangebietes. Durch die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem nördlichen Ende der Straße „Im See“ und der Straße „Krummer Kamp“ kann eine kurze Entfernung zum vorhandenen Spielplatz als gewährleistet angesehen werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

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

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung des DVGW-Regelwerkes GW 125 und DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Versorgungsleitungen liegen.

5.3.1 Strom, Gas, Wasser

Träger der Elektrizitätsversorgung werden ab 01.01.2018 die Stadtwerke Lehrte GmbH. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine aktuelle Leitungsauskunft einzuholen. Die Avacon AG weist darauf hin, dass für die Stromversorgung ein Stationsplatz benötigt wird.

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

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Peine. Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes des Ortsteils Arpke.

5.3.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung zum Zwecke des Grundschutzes soll durch die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Volumenstrommessungen des Wasserverbandes Peine als Träger der Wasserversorgung an den nächstgelegenen Hydranten konnten die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge jedoch nicht nachweisen. Zur Gewährleistung der erforderlichen Löschwassermengen ist daher der Bau von zusätzlichen Löschwasserbrunnen durch die Stadt erforderlich.

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

5.3.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Im See“.

5.3.4 Oberflächenwasserentsorgung

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Meihorst und Partner aus Hannover mit Datum vom 11.01.2017 eine Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung⁵ für das Plangebiet erstellt worden.

Zur Erfassung der Bodeneigenschaften und der Grundwasserspiegel wurden insgesamt 8 Bohrungen bis fünf Meter Tiefe durchgeführt. An 4 Stellen im Plangebiet wurden Versickerungsversuche (sog. „open-end-test“) in 0,90 bis 0,95 m Tiefe durchgeführt und die Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds ermittelt.

Zusammenfassend enthält der geotechnische Bericht folgende Aussagen:

Eine Versickerung von auf versiegelten Flächen anfallendem Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Die Baugrunderkundungen haben für das Plangebiet eine verlehnte Deckschicht festgestellt. Für einzelne Bohrstellen reichen die verlehnten Zonen auch tiefer. Die Sande unterhalb der oberflächlich verlehnten Zone weisen eine ausreichende Durchlässigkeit auf (entwässerungstechnisch relevanter k_f -Bereich von 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-6} m/s). Ein Bodenaustausch mit sickerfähigem und filterstabilem Material ist im Bereich der Versickerungsanlage(n) bis auf die Zone der verlehnten Sande nicht erforderlich.

Es ist mit Grundwasserflurabständen von rd. 2,0 m bis 2,5 m bezogen auf das derzeitige Geländeniveau zu rechnen.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse ist eine zentrale Versickerungsanlage zur Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung und Bahnlinie vorgesehen. Hier wird das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht.

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer ca. 4.400 m²großen Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage für das Niederschlagswasser“. Die Versickerungsanlage ist nach den technischen Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A-138 anzulegen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 10 NWG erforderlich.

⁵ Bebauungsplan Nr. 03/21 "Im See" in Lehrte – Arpke: Geotechnischer Kurzbericht (Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung), Dr.-Ing. Meihorst und Partner vom 11.01.2017

5.3.5 Abfallbeseitigung

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

- Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).
- Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

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

5.3.6 Fernmeldenetz

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6 Naturschutz und Landschaftspflege – Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als Teil B der Begründung vor.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, in Verbindung mit §§ 14 ff BNatSchG, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung ist dabei integrierter Bestandteil des Umweltberichtes als Teil B der Begründung.

6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden.

Grundsätzlich sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden. In diesem Sinne sieht der Bebauungsplan bereits folgende Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen vor:

- Regenwasserversickerung
 - Das anfallende Regenwasser wird vor Ort in einer zentralen Versickerungsanlage zur Versickerung gebracht. Die hierfür notwendigen Anlagen sind naturnah zu gestalten.
- Bodenschutz
 - Verdrängter, belebter Oberboden ist im Plangebiet, vorrangig für die Herstellung des Walles (Abdeckung) innerhalb der festgesetzten Grünfläche zu verwenden. Bis zur endgültigen Verwendung ist dieser Boden fachgerecht zu lagern.
- Landschaftsbild
 - Zur besseren Einbindung des Neubaugebietes werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft Bäume I.Ordnung gepflanzt. Mit einer Baum- Strauchhecke sollte die Lärmschutzwand eingegrünt werden, der Wall durch eine durchgängige Bepflanzung.
- Erhalt der Bäume
 - Die vorhandenen Bäume sind weitestgehend zu erhalten. Dabei haben die Linden und die Ahornbäume eine höhere Bedeutung als die Apfelbäume.
- Ausgleichsmaßnahmen
 - Ausgleichsmaßnahmen sind vorrangig im Plangebiet herzustellen.
- Ersatzmaßnahmen
 - Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes müssen im naturräumlichen Zusammenhang erfolgen.

Die Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen sind im Umweltbericht in Kapitel 3 näher beschrieben. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren, unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts werden im naturräumlichen Zusammenhang ersetzt.

6.3 Klimaschutz

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

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

Im Plangebiet sind energetische Aspekte als Baustein der Entwurfsplanung berücksichtigt worden. Durch die „allgemeinen Festsetzungen“ nach § 9 BauGB über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Baugrenzen, Gebäudehöhen sowie Pflanzgebote als auch durch örtliche Bauvorschriften werden daher im Sinne des Klimaschutzes grundlegende Festlegungen für den Energieverbrauch des Wohngebietes getroffen.

Die städtebauliche Konzeption soll eine optimierte Ausrichtung der Gebäude und die Gewährleistung minimaler Verschattung der Gebäude untereinander zur energetischen Optimierung der Gebäude und optimalen solaren Ausnutzung vorsehen.

6.4 Baumaterialien

Ziel soll die Verwendung von möglichst umwelt- und gesundheitsverträglichen Baumaterialien sein. Bei der Auswahl sollen Materialien bevorzugt werden, die im Vergleich zu konkurrierenden Erzeugnissen umwelt- und ressourcenschonend hergestellt worden sind und die bei ihrer Nutzung und Entsorgung weniger Umweltbelastungen verursachen. Im Rahmen der Bauleitplanung fehlen jedoch Möglichkeiten, Standards für Baumaterialien festzulegen und entsprechende Vorgaben zu machen.

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Durchführung

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

8 Abwägungsergebnisse

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

9 Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlage:

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

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

Verfahren:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/21 „Im See“ mit örtlicher Bauvorschrift in Arpke beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben vom 04.10. bis 06.11.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 03/21 „Im See“ mit örtlicher Bauvorschrift in Arpke nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 24.01.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Lehrte, den 30.05.2018

gez. Sidortschuk
Bürgermeister

10 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.06.2018 im Amtsblatt Nr. 25 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 29.06.2018

gez. Sidortschuk
Bürgermeister