

## **Stadt Lehrte**

### **Bebauungsplan Nr. Nr. 03/21 „Im See“ in Arpke**

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

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

Das im Januar 2015 vom Rat beschlossene Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Lehrte (Ratsbeschluss: 18.11.2015) machen deutlich, dass ein hoher Neubaubedarf an Wohneinheiten in Lehrte besteht.

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

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um den Neubaubedarf an Wohnraum und die allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken. Hierbei soll eine angemessene Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau angestrebt werden, auch um ein angemessenes Angebot für einkommensschwache Haushalte schaffen zu können. Weitere Anforderungen bestanden in der Minimierung der Lärmimmissionen der Bahnlinie durch eine Abstandszone Wall, angepassten Bebauungsstrukturen, Zonierung der Geschossigkeit und Ausrichtung der Gebäude sowie der Potenzialfläche zur möglichen Realisierung einer Kita / Krippe. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt von zwei Seiten über die Straße „Im See“ im Westen und „Zum Graphorn“ im Osten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden zwei Vorentwurfsvarianten erarbeitet, zu denen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen werden konnte. Die Vorentwurfsvarianten unterschieden sich insbesondere hinsichtlich der Lage der Potenzialfläche für eine Kita innerhalb des Baugebietes und der sich daraus ergebenden Grundstückszuschnitte und Erschließungssituation.

Aufgrund fachlicher Aspekte der Kindergartenplanung sowie der Erschließung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Entwurfsvariante auf der Basis der Variante 2 fortgeführt, hierbei ist der Kitastandort im Bereich der Straße „Im See“ angeordnet, um einen zentralen Standort innerhalb des Siedlungsgefüges von Arpke zu gewährleisten

Der Bebauungsplan Nr. 03/21 „Im See“ in Arpke ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03/21 „Im See“ in Arpke umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha und befindet sich im Nordosten des Ortsteils Arpke. Das Plangebiet wird im Süden und Westen von vorhandener Bebauung begrenzt, im Norden verläuft die Bahnlinie Hannover-Wolfsburg.

### **Umgang mit Umweltbelangen**

Ein Umweltbericht als Teil B der Begründung wurde erarbeitet.

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

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

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

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

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

### **Verfahrensablauf**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>gemäß</b>	<b>Ratsbeschluss vom</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Örtliche Bekanntmachung/ Anschreiben vom</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	19.10.2016		18.11.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 (1) BauGB	22.02.2017	13.03.- 18.04.2017	
Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB		Frist bis 18.04.2017	03.04.2017
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	13.09.2017	04.10.- 06.11.2017	22.09.2017
Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB		Frist bis 06.11.2017	25.09.2017
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.01.2018		
Rechtskraft durch Bekanntmachung	§ 10 (3) BauGB			21.06.2018

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

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

- Auswahl der Variante:
  - Mehrere Stellungnahmen sprechen sich für die Variante 2 mit zentraler Lage der Kita und vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten aus.
- Verkehrliche Erschließung:
  - Anbindung des Baugebiets nur über die Straße „Im See“ / „Seemorgen“ zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung der vorhandenen Anliegerstraßen durch den zusätzlichen Verkehr des Baugebiets
  - Dem gegenüber sprechen sich andere Stellungnahmen für eine verkehrliche Erschließung des Baugebiets sowohl von Osten von der Straße „Zum Grafhorn“ sowie von Westen von der Straße „Im See“ aus.
- Überarbeitung der örtlichen Bauvorschrift:
  - nur rote/ rotbraune Dachpfannen und Ziegelmauerwerk zur Prägung des dörflichen Ortsbildes
- Baugrundstücke:
  - Keine zu hohe Verdichtung durch ausreichend große Baugrundstücke
  - Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an vorhandene Grundstücksgrenzen
- Lärmschutz:
  - Zwingende Umsetzung des Lärmschutzwalls, möglichst in einer Höhe von 5 m
- Bürgerbeteiligung
  - Andere Formate der Bürgerbeteiligung

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

- Standort Kita:
  - Es wird sich gegen den Standort der Kita in der Straße „Im See“ ausgesprochen und vorgeschlagen, stattdessen den Standort am Ortsrand im Bereich „Zum Grafhorn“ zu wählen.
- Verkehrliche Erschließung:
  - Anbindung des Baugebiets nur über die Straße „Zum Grafhorn“ zur Vermeidung einer übermäßigen Belastung der Straße „Im See“ durch den zusätzlichen Verkehr des Baugebiets
  - Dem gegenüber sprechen sich andere Stellungnahmen für eine verkehrliche Erschließung des Baugebiets nur von der Straße „Im See“ / „Seemorgen“ aus und befürchten eine übermäßige Belastung der Straße „Zum Grafhorn“.
- Regenwasserentwässerung:
  - Es bestehen Befürchtungen, dass Regenwasser auf die benachbarten Grundstücke gelangt.

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

### **Behördenbeteiligung**

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

Region Hannover:

Brandschutz, Gewässerschutz, ÖPNV, Regionalplanung, Naturschutz/ Kompensation

Eisenbahn-Bundesamt:

Hinweise auf die angrenzende Bahnstrecke und die hiervon ausgehende Lärmimmission

Deutsche Bahn:

Hinweise auf die angrenzende Bahnstrecke und die hiervon ausgehende Lärmimmission

Deutsche Telekom:

Telekommunikationstechnische Versorgung

Avacon AG:

Stromversorgung

Stadtwerke Lehrte:

Strom- und Gasversorgung, Trink- und Löschwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Wasserverband Peine:

Trink- und Löschwasserversorgung

Zweckverband Abfallwirtschaft:

Abfallentsorgung

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