

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung im Ortsteil Immensen

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	4
1 ALLGEMEINES	4
1.1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Räumliche Einordnung des Ortsteils Immensen	5
1.4 Geltungsbereich	5
1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.5.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	7
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016	8
1.5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	9
1.6 Städtische Planungen	10
1.6.1 Flächennutzungsplan	10
1.6.2 Bebauungsplan	10
1.6.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lehrte	10
1.6.4 Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lehrte	11
2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
3.3 Bauweise, Baugrenze	16
3.4 Nebenanlagen	16
3.5 Verkehrsflächen	17
3.5.1 Straßenverkehrsfläche	17
3.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	17
3.6 Stellplätze	17
3.7 Grünflächen	17
3.7.1 Grünfläche „Spielplatz“	17
3.7.2 Grünfläche G1 „Gebietseingrünung“	17
3.7.3 Grünordnerische Festsetzung	18
3.7.4 Erhaltung von Bäumen	18
3.8 Schalltechnische Vorgaben	18
3.9 Sichtdreiecke	19
3.10 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	19
3.10.1 Dächer	19
3.10.2 Fassaden	20
3.10.3 Einfriedungen	20
3.10.4 Versorgungsleitungen	20
4 VER- UND ENTSORGUNG	21
4.1 Löschwasserversorgung/Brandschutz	21
4.2 Abfallentsorgung	21

4.3	Strom, Gas, Wasser	21
4.4	Schmutzwasserentsorgung	22
4.5	Oberflächenentwässerung	22
4.6	Fernmeldenetz	22
5	HINWEISE	22
5.1	Einsichtnahme von DIN-Normen	22
5.2	Baufeldräumung	22
5.3	Baugrund	23
5.4	Altlasten	23
5.5	Verkehr	23
6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	23
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	23
7.1	Auswirkungen auf die Umgebung/Wohnen	23
7.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange	24
7.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	24
8	ÜBERSCHLÄGLICH ERMITTELTE KOSTEN/FINANZIERUNG	26
9	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	27
9.1	Ergebnis der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs 2 BauGB	27
TEIL B: VERFAHRENSVERMERKE		39
1	VERFAHRENSVERMERKE	39
2	INKRAFTTRETEN	40
ANLAGE		
BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT LEHRTE		

Bildnachweis für alle Fotos: ©HELMA Wohnungsbau GmbH, 2018

TEIL A: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Immensen zu erweitern und neues Wohnbauland auszuweisen. Damit soll dem bestehenden und zukünftigen Bedarf an Wohngrundstücken nachgekommen werden. Dies entspricht auch den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Lehrte. Zur Entwicklung von Wohnbauland ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Lehrte gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt unter 10.000 m².

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden zum einen keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Zum anderen sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine durch Wohnen geprägte Nutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ermöglicht werden. Nach einem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes ist bei Anwendung von § 13b BauGB die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets grundsätzlich möglich, sofern die Wohnnutzung dominierend ist. Dies ist für das Plangebiet der Fall.

Der Bebauungsplan wird daher im Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13b i. V. m. § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s. o.) unter 10.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich von Eingriffen ist damit nicht erforderlich.

1.3 Räumliche Einordnung des Ortsteils Immensen

Immensen ist ein Ortsteil der Stadt Lehrte in der Region Hannover. Der Ortsteil liegt 5 km nordöstlich der Stadt Lehrte und 26 km östlich von Hannover.

Der heutige Ortsteil Immensen, welcher sich ursprünglich aus einem Dorf entwickelte, weist typische, dörfliche Strukturen entlang der "Dorfstraße", der heutigen "Bauernstraße" auf. Nach 1950 entwickelte sich Immensen außerhalb des Ortskerns und wurde durch neue Siedlungsteile ergänzt. Der heutige Ortsteil ist zum einen durch Wohnen geprägt, zum anderen befinden sich hier landwirtschaftliche Betriebe sowie einige kleinere Gewerbebetriebe. Im Jahr 2017 hatte Immensen 2.377 Einwohner.

Immensen liegt an der Landesstraße 412 zwischen Arpke und Burgdorf und ist mit Lehrte über die Kreisstraße 134 verbunden. Die Autobahnanschlussstellen der A 2 Lehrte-Ost und Hämelerwald befinden sich in der Nähe (ca. 3 bzw. 7 km).

Linienbusse verkehren regelmäßig nach Lehrte und Burgdorf sowie Hämelerwald und Dollbergen. Die nächste Bushaltestelle zum Plangebiet befindet sich an der Bauernstraße in ca. 300 m Entfernung.

Der Bahnhof Immensen-Arpke befindet sich an der Bahnstrecke Berlin–Lehrte im nördlichen Teil von Arpke an der ehemaligen Durchgangsstraße nach Immensen. Im Stundentakt ist der Bahnhof durch Regionalzüge mit Hannover und Wolfsburg verbunden. Der Bahnhof liegt im Tarifgebiet des Großraum-Verkehr Hannover (GVH). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 1 km in süd-östlicher Richtung.

1.4 Geltungsbereich

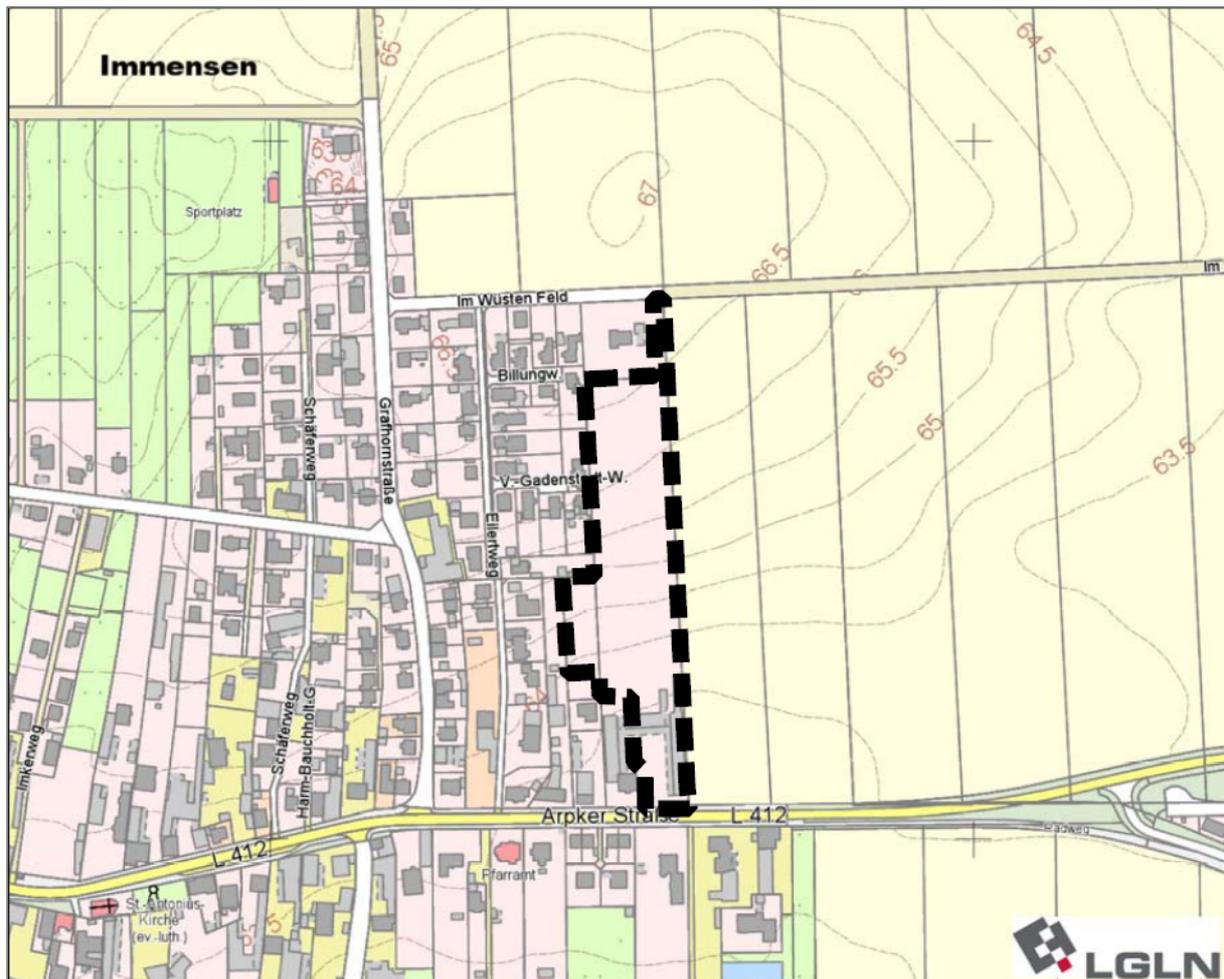
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Osten der Ortschaft Immensen. Er grenzt im Süden an die Landesstraße L 412 „Arpker Straße“ mit anschließender Wohnbebauung und im Westen und Norden an bestehende Wohnbebauung an. Östlich befinden sich Ackerflächen. Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Er umfasst Teilbereiche der Flurstücke 45/3, 45/4 und 46/5 der Flur 4 der Gemarkung Immensen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: in Teilabschnitten durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 45/3 und durch eine Parallele im Abstand von 3 m zu der südlich gelegenen Flurstücksgrenze des Flurstücks 45/3 sowie durch das Flurstück 470 (Straßenverkehrsfläche „Im Wüsten Feld“) der Flur 4 der Gemarkung Immensen
- im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 44/4 der Flur 4 der Gemarkung Immensen
- im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 451/18 (Straßenverkehrsfläche „Arpker Straße“) der Flur 4 der Gemarkung Immensen
- im Westen: durch eine Parallele im Abstand von 2,5 m zur östlichen Flurstücksgrenzen des Flurstückes 45/3, durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 49/1, 46/3 sowie freie Grenzen in den Flurstücken 46/5 und 45/4 der Flur 4 der Gemarkung Immensen

Die Begrenzung des Geltungsbereichs im Südwesten erfolgte auf Grundlage erforderlicher Abstände zu den Bestandsgebäuden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.



Lage des Geltungsbereichs (Auszug aus der AK 5)



Nördlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Südwesten



Südlicher Teil des Plangebietes mit Gebäuden, Blick nach Nordwesten

1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2008 (Fassung von 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt die Ortschaft Immensen zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen sowie an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.

Zudem ist ein Ziel des LROP, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Ebenfalls soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Weiterhin

soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Außerdem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (s. Pkt. 2.1 04-06 LROP).

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für die Region Hannover 2016, (Datum des Inkrafttretens: 10.08.2016) ist das Plangebiet als „vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms dargestellt.

Der Ortsteil Immensen im Verbund mit Arpke ist als „Ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt. Hierdurch kommt Immensen die Aufgabe einer ergänzenden Siedlungsfunktion zu, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht (RROP 2.1.4 Z 02).

Direkt südlich des Plangebietes verläuft mit der Kreisstraße K 412 „Arpker Straße“ ein „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ (RROP 4.1.5 Z 01). Diese Straßen sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Nachfolgend werden die Grundsätze des RROP 2016 für die Region Hannover dargestellt, die von der Planung betroffen sein könnten.

Gemäß RROP soll die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu konzentrieren (RROP 2.1.1 G 01 und 02).

Auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden ist hinzuwirken, große zusammenhängende Freiräume der Region sind in ihrem Bestand zu sichern und zu vernetzen (RROP 1.1).

Dazu soll der Bauflächenbedarf vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden (RROP 2.1.2 G 01).

Zudem soll die bauliche und sonstige Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Eine Zersiedelung und eine weitere Zerschneidung der Landschaft sollen unterbleiben (RROP 3.1.1 G 01).

Direkt östlich grenzt an das Planungsgebiet ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ an (RROP 3.1.2 G 02). Mit dem Vorbehaltsgebiet sollen zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage entsprechende Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial gesichert werden.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich in über 600 m Entfernung ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ an (RROP 3.1.2 G 04). Mit dem Vorbehaltsgebiet soll das Landschaftsschutzgebiet „Burgdorfer Holz“ gesichert werden.

1.5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken geschaffen. Im RROP 2016 ist das Plangebiet nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt. Damit wird dem dort ebenfalls genannten Ziel, den Bauflächenbedarf vorrangig in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven zu decken, entsprochen.

Die vorhandene Landesstraße kann zur Erschließung genutzt werden. Damit wird den Vorgaben des LROP nachgekommen, da der Ausbau von Verkehrswegen und Infrastruktureinrichtungen minimiert wird.

Mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches von Immensen wird dem Ziel des RROP entsprochen, diesen auf den Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV zu konzentrieren. Für Immensen besteht der gemeinsame Bahnhof „Immensen/Arpke“, der Zugang zum schienengebundenen ÖPNV bietet.

Die Entwicklung von Wohnbauland entspricht ebenfalls den Zielen des RROP, da hier nach für Immensen als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnnutzung zulässig ist.

Das direkt angrenzende Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft wird nicht beeinträchtigt, die Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Aufgrund seiner Entfernung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.

1.6 Städtische Planungen

1.6.1 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Im Süden des Plangebietes ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Zudem ist im westlichen Teil eine Grünfläche festgelegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist dem Anhang zu entnehmen.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes überwiegenden dem Flächennutzungsplan entsprochen. Das im Westen und Süden festgesetzte allgemeine Wohngebiet widerspricht jedoch der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Grünfläche bzw. gemischte Baufläche). Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Für das Plangebiet wird dabei entsprechend der geplanten Nutzung im Süden und Westen eine Wohnbaufläche dargestellt.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist dem Anhang zu entnehmen.

1.6.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

1.6.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lehrte

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lehrte (ISEK, Ratsbeschluss 18.11.2015) möchte die Stadt auf die verschiedenen Herausforderungen für Lehrte und seine Ortsteile reagieren und wesentliche Ziele und Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung setzen. Das ISEK soll zudem einen Orientierungsrahmen für zukünftige Entscheidungen, Investitionen, Projekte und Maßnahmen liefern.

Als Entwicklungsziel für die Ortsteile benennt das ISEK, dass die Ortsteile als attraktive Wohnlagen mit einer möglichst ausdifferenzierten wohnortnahen Grundversorgung zu sichern sind. Dabei sollen Siedlungserweiterungen möglichst nur an integrierten Standorten mit einer guten wohnortnahen Versorgung erfolgen, um deren Tragfähigkeit nachhaltig zu sichern.

Weiterhin sollen die jeweils typischen ortsbezogenen Merkmale der ländlichen Siedlungen erhalten und gefördert werden (z. B. Höhen, Dachformen und -farben, Materialien, öffentliche Räume). Dabei ist auf eine landschaftsgerechte Einbindung der Dorfränder zu achten. In Neubaugebieten soll der gestalterische Rahmen über örtliche Bauvorschriften abgesichert werden.

Ebenfalls soll gemäß ISEK in allen Ortsteilen ein angemessenes und vielfältiges Wohnungsangebot sichergestellt werden. Zudem soll der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung als Beitrag zum Flächensparen beachtet werden, indem vorrangig

flächensparender Neubau in integrierten Lagen entstehen soll. Dabei werden als Innenentwicklung solche Flächen verstanden, die mindestens von drei Seiten von einer geschlossenen Bebauung umgeben sind, auch wenn sie planungsrechtlich unter Umständen trotzdem als Außenbereich zu werten sind.

Die Siedlungserweiterung erfolgt im OT Immensen, für das gemäß ISEK im Verbund mit Arpke eine ausdifferenzierte Grundversorgung gewährleistet wird. Damit wird dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Lehrte hinsichtlich der Ziele zur Sicherung der Grundversorgung entsprochen.

Weiterhin werden die ortsbezogenen Merkmale des OT Immensen als ländliche Siedlung beachtet, indem eine Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilienhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus) vorgesehen wird. Zudem wird eine angepasste Gestaltung über eine örtliche Bauvorschrift sichergestellt. Durch die Festsetzung eines Grünstreifens am östlichen Rand des Plangebietes wird eine landschaftsgerechte Einbindung und Eingrünung gesichert.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits teilweise bebaute Fläche, die an drei Seiten an bestehende Bebauung angrenzt, überplant. Damit wird den Vorgaben des ISEKs hinsichtlich des Flächensparens und dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung entsprochen.

1.6.4 Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lehrte

Das kommunale Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lehrte (Ratsbeschluss 11.02.2015) soll als Orientierungsgrundlage für die künftige Ausweisung und Entwicklung nachfragegerechten Wohnens dienen. Nach einer entsprechenden Analyse wurden mehrere Ziele und Handlungsempfehlungen erstellt.

Der Wohnungsneubau soll dabei in allen Ortsteilen der Stadt Lehrte erfolgen und dort mindestens den erwachsenden Eigenbedarf decken. Im Bereich des neu zu schaffenden Wohnangebots darf dabei nicht nur der Einfamilienhausbau im Fokus stehen. Vielmehr muss auch ein stärkerer Geschosswohnungsbau als in den letzten Jahren realisiert werden.

Weiterhin soll ein möglichst großer Anteil des Wohnungsneubaus im vorhandenen Siedlungsbereich verwirklicht werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

Außerdem besteht in Lehrte ein konstanter, im regionalen Vergleich leicht überdurchschnittlicher Anteil von einkommensschwachen Haushalten mit Versorgungsschwierigkeiten am freien Wohnungsmarkt, die auf Unterstützungsleistungen angewiesen sind. Daher strebt die Stadt Lehrte an, den auslaufenden geförderten Wohnungsbestand mindestens in vollem Umfang zu ersetzen.

Ein weiteres Ziel ist ein ausreichendes Angebot möglichst altersgerechter und barrierefreier Wohnungen im Stadtgebiet bereitzustellen.

Mit dem geplanten Baugebiet wird neben dem Eigenbedarf auch dem darüber hinausgehenden Bedarf an Wohnraum entsprochen. Zudem wird mit der geplanten Mischung verschiedener Wohnformen (ca. 20 freistehende Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, 8 Reihenhäuser mit kleinen Grundstücken und ein Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich 8 Wohneinheiten, davon 2 Wohnungen mit Mietpreisbindung) den Zielen des Wohnraumversorgungskonzeptes nachgekommen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits teilweise bebaute Fläche, die an drei Seiten an bestehende Bebauung angrenzt, überplant. Damit wird den Vorgaben des Wohnraumversorgungskonzeptes hinsichtlich des Flächensparens und dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung entsprochen.

Außerdem kann entsprechend den Zielen des Wohnraumversorgungskonzeptes mit der Mischung des Wohnraumangebotes in dem neuen Baugebiet auch Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte geschaffen werden.

2 Städtebaulicher Entwurf

Zur Deckung des Wohnraumbedarfes sollen im Plangebiet verschiedene Wohnformen angeboten werden. Neben Einfamilienhäusern sollen auch Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus realisiert werden.

Entsprechend der dörflichen Prägung ist vorgesehen, überwiegend Grundstücke für Einfamilienhäuser zu erschließen (ca. 20 Grundstücke), die mit Hausgärten einen durchgrünten Charakter aufweisen. Diese weisen unterschiedliche Größen auf (etwa 378 bis 618 m²). Die Grundstücke sind überwiegend im Osten des Plangebietes angeordnet. Damit entsteht am Ortsrand ein aufgelockertes, für den ländlichen Raum typisches Erscheinungsbild. Zusätzlich ist eine Eingrünung durch eine Baum-Strauch-Hecke geplant.

Zudem sollen die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume im Gebiet erhalten werden (insbesondere 2 Kastanien an der Arpker Straße).

Im Westen des Plangebietes sind 8 Reihenhäuser vorgesehen, mit denen eine verdichtete Wohnform ermöglicht werden soll.

Im Süden des Plangebietes soll in der Nähe der belebteren „Arpker Straße“ ein Mehrfamilienhaus entstehen. Darin sollen 8 Wohneinheiten geschaffen werden.

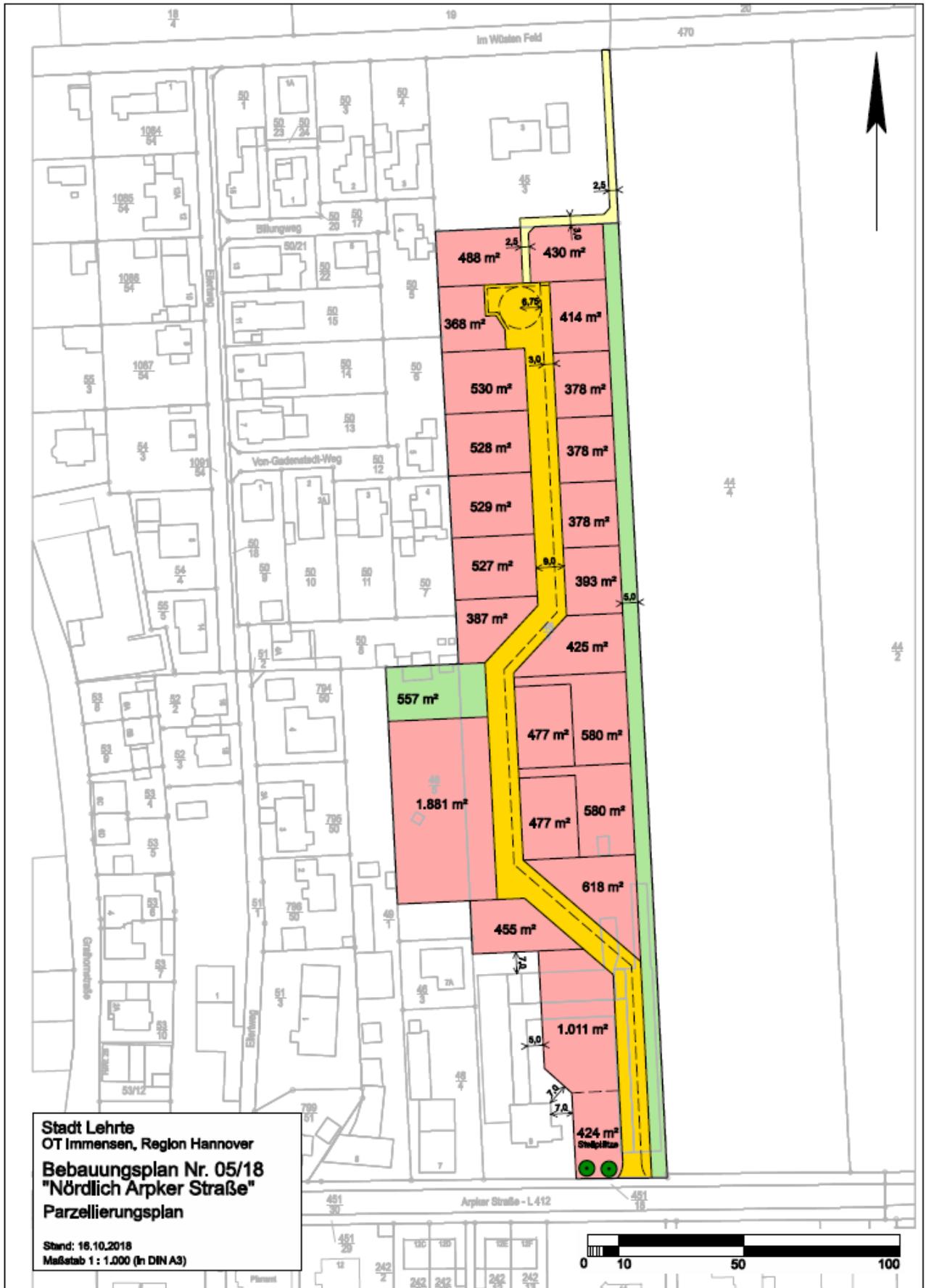
Mit der Mischung des Wohnraumangebotes wird dem im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lehrte formulierten Ziel nachgekommen, welches die Schaffung von Wohnraum auch für einkommensschwache Haushalte vorsieht.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße „Arpker Straße“ aus. Es ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen, die von Süden nach Norden durch das Plangebiet verläuft. Damit wird Durchgangsverkehr vermieden. Um den Bewohnern im nördlichen Bereich des Plangebietes eine fußläufige Anbindung an die freie Landschaft zu ermöglichen, soll ein Fußweg von der Wendemöglichkeit zur nördlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Im Wüsten Feld“ geschaffen werden.

Im westlichen Bereich ist zudem eine Grünfläche geplant, die als Spielplatz genutzt werden soll. Damit wird in zentraler Lage im Wohngebiet eine Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeit geschaffen.



Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet (unmaßstäblich)



3 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in Immensen nachzukommen, werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 4) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes soll hauptsächlich (familiengerechter) Wohnraum in ruhiger Lage ermöglicht werden. Zudem soll auch dem Ziel nachgekommen werden, eine Mischung verschiedener Wohnformen (Einfamilien-, Reihen- und auch Mehrfamilienhäuser) zu erlangen, die auch zu einer sozialen Durchmischung (u. a. unterschiedliche Einkommenssituationen) führt.

Neben Wohngebäuden sind auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. So wird einer Monotonie entgegengewirkt und gleichzeitig die Versorgung des Gebietes ermöglicht. Ausnahmsweise sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungen stören das Wohnen nicht, tragen zur flexiblen Nutzung bei und können die Wohnqualität zusätzlich steigern.

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ...) und daher die Schwerpunktnutzung des Gebietes, das Wohnen, wesentlich stören würden. Zudem soll das Gebiet im Wesentlichen der Entwicklung einer Wohnnutzung vorbehalten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse, zur Firsthöhe (FH) getroffen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dabei handelt es sich um den Bereich der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser. Diese Festsetzung liegt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke zu max. 45 % versiegelt werden. Mit der relativ geringen Baudichte wird am Ortsrand ein Übergang von Siedlungsraum zu freier Landschaft geschaffen, der sich in das ländlich-dörflich geprägte Umfeld einfügt und einen für Immensen typischen, relativ hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken gewährleistet.

Aufgrund der möglichen Zweigeschossigkeit der Gebäude wird zudem eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird das Entstehen überdimensionierter Baukörper verhindert. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse sowie auf eine Firsthöhe von 9 m begrenzt. Zudem darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) max. 0,7 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Damit fügt sich die geplante Bebauung auch höhenmäßig entsprechend der Ortsrandlage in die Umgebung ein.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgelegt. Als Höhenmaß ist eine 2-geschossige Bebauung und eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Damit soll in diesem Bereich die Entwicklung von

Reihenhäusern ermöglicht werden. Ausnahmsweise darf beim Bau von Hausgruppen/Reihenhäusern für die Anlage von Terrassen die GRZ um 0,1 überschritten werden, da die mittleren Reihenhäuser sonst sehr eingeschränkt wären.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 4, in dem ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist, wird die GRZ ebenfalls auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Um ein entsprechendes Gebäude mit 2 Geschossen und ausgebautem Dach realisieren zu können, ohne jedoch eine überdimensionierten Höhenentwicklung zu erhalten, wird die maximale Firsthöhe auf 12 m festgesetzt. Ausnahmsweise darf innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen für die Anlage von Garagen und Carports die GRZ um 0,1 überschritten werden, damit z. B. auch Garagenanlagen möglich sind.

Mit den Festsetzungen insbesondere zu den maximalen Höhen wird eine Höhenstufung der Gebäude erreicht, womit sich das Plangebiet in die Ortsrandlage einfügt und gleichzeitig einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung aufweist. Zudem können unterschiedliche Wohnformen realisiert werden, die neben Familien auch für Alleinstehende, Paare oder einkommensschwächere Haushalte zur Verfügung stehen.

3.3 Bauweise, Baugrenze

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wie sie in Immen üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich. In dem neuen Wohngebiet soll eine „lockere“ Wohnhausbebauung entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

3.4 Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Versickerungsmulden einhalten. Damit soll gesichert werden, dass der Straßenraum nicht zu stark eingeengt wird und ausreichend Platz zur Einfahrt bleibt. Von der Festsetzung ausgenommen sind Einfriedungen.

Um den Neubau einer Transformatorenstation innerhalb des Baugebiets zu ermöglichen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Plangebiets dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, auch soweit keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Um eine größere Flexibilität in der Ausführung zu erhalten, wird auf eine Verortung einer Transformatorenstation verzichtet. Die Klärung des Standortes der Transformatorenstation erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung und ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger.

3.5 Verkehrsflächen

3.5.1 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Gebietes soll von der südlich angrenzenden „Arpker Straße“ aus erfolgen und in einem Wendeplatz enden. Diese Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Parzellenbreite beträgt 9 m, um die Anlage der 6 m breiten direkten Verkehrsfläche (Fahrbahn und öffentliche Stellplätze) sowie auf der östlichen Parzellenseite eine 3 m breite naturnah gestaltete Mulde zur Versickerung zu ermöglichen. Im Bereich der Versickerungsmulde wird je Grundstück eine Zufahrt mit einer max. Breite von 3 m zugelassen.

3.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im Norden des Plangebietes soll für Fußgänger eine Anbindung an die nördlich verlaufende Straße „Im Wüsten Feld“ geschaffen werden. Daher wird dort eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

3.6 Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. dem in der Stadt Lehrte üblichen Stellplatzschlüssel bezugnehmend auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO je Einfamilienhaus 2 Stellplätze bzw. je Wohneinheit im Mehrfamilienhaus 1,25 Stellplatz auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen. Dies ist mit der Planung möglich. Parken im öffentlichen Raum ist grundsätzlich vorgesehen. Die Straßenverkehrsflächen sind entsprechend dimensioniert.

Im Bereich des WA 4, in dem ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist, ist eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage geplant. Die Stellplatzanlage kann in Form von Stellplätzen, Garagen oder Carports errichtet werden. Auf dieser Fläche können außerdem der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen, wie eine Trafostation, errichtet werden. Stellplätze, die nach dem Stellplatzschlüssel nicht für den Nachweis für das Mehrfamilienhaus benötigt werden, können auch als Privatstellplätze ausgewiesen werden. Die Fläche hierfür wird zeichnerisch festgesetzt. Damit wird zudem ein Abstand der Wohngebäude zur L 412 geschaffen.

3.7 Grünflächen

3.7.1 Grünfläche „Spielplatz“

Im Westen des Plangebietes soll an zentraler Stelle ein Spielplatz entstehen. Um diesen zu ermöglichen, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Zudem befinden sich drei Bäume in der Fläche, diese sind zu integrieren oder an anderer Stelle auf der Grünfläche „Spielplatz“ gem. Grundlage der Anlage zur Satzung vom 09.12.1998 über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Stadt Lehrte neu anzupflanzen.

3.7.2 Grünfläche G1 „Gebietseingrünung“

Zur Eingrünung des Gebietes wird die öffentliche Grünfläche G1 „Gebietseingrünung“ mit einer Baum-Strauch-Hecke festgesetzt. Auf der Fläche soll eine durchgehende, freiwachsende Hecke realisiert werden. In Verbindung mit den durchgrünten Einfamilienhausgrundstücken entsteht ein optisch ansprechender Ortsrand. Damit wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vermieden. Die Eingrünung hat auf Grundlage der

Anlage zur Satzung vom 09.12.1998 über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 c BauGB in der Stadt Lehrte zu erfolgen.

Danach ist vorgesehen, die öffentliche Grünfläche G1 „Gebietseingrünung“ mit Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 sowie Heistern 150/175 hoch und 2 x verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 150/150 hoch zu bepflanzen. Näheres wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

3.7.3 Grünordnerische Festsetzung

Um der dörflichen Gestaltung im Wohngebiet nachzukommen, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. So wird einer erhöhten Versiegelung und Verödung vor allem der Vorgärten durch Schottergärten entgegengewirkt.

3.7.4 Erhaltung von Bäumen

Im Süden des Plangebietes befinden sich zwei alte, ortsbildprägende Kastanien, die erhaltenswert sind. Daher werden diese Einzelbäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang ist der Baum als standortheimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm an gleicher Stelle zu ersetzen.

3.8 Schalltechnische Vorgaben

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ wurde von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05/18 übernommen.

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 durch den Straßenverkehr in unmittelbarer Nähe zur „Arpker Straße“ L 412 in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht überschritten werden. Für das Plangebiet wurden die Lärmpegelbereiche (LPB) I bis V nachgewiesen.

Ab LPB III sind die Anforderungen an die Außenbauteile, d. h. an die Fassade und Fenster nach der DIN 4109-1 zu berücksichtigen. Daher wurden für den betroffenen Bereich WA 4 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Zum einen sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile, die der Geräuschquelle zugewandt sind, nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum anderen sind schutzbedürftige Räume, die für die Nutzung als Kinderzimmer oder Schlafräum vorgesehen sind, auf der von der Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes (Nord oder West) anzuordnen. Andernfalls ist an den Fassaden von Kinderzimmern und Schlafräumen, an denen ein Schalldruckpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

Ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag sind bebaute Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien und Balkone) nur dann zulässig, sofern sie durch Abschirmmaßnahmen (z. B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden.

Die Festsetzungen zum Schallschutz betreffen lediglich den südlichen Bereich, in dem ein Mehrfamilienhaus geplant ist. Somit sind nur für ein Gebäude im gesamten Geltungsbereich Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Bebauung ist zudem mit mind. 35 m Abstand von der Lärmquelle (Landesstraße 412) vorgesehen. Die Nutzung dieses Bereiches ist vorwiegend durch Stellplätze geplant.

Grundsätzlich ist ein Abweichen von den dargestellten Vorgaben zulässig, sofern im Rahmen eines gesonderten Gutachtens die Einhaltung der genannten Anforderungen nachgewiesen wird.

3.9 Sichtdreiecke

Um ausreichend gute Sichtverhältnisse zu sichern, werden Sichtdreiecke gem. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) im Einmündungsbereich der Planstraße zur L 412 festgesetzt. Diese sind von sichtbehindernden Einrichtungen, einschließlich Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte.

3.10 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“.

Um den Grundstückseigentümern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen, werden nur Vorschriften zu Dächern, Fassaden und Einfriedungen sowie zu Versorgungsleitungen getroffen. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen (wie die Höhenbegrenzung und Pflanzmaßnahmen) kann ein abwechslungsreiches, „buntes“ Gebiet entstehen, welches aber dennoch einheitliche Elemente aufweist, die zur gestalterischen Harmonie beitragen.

3.10.1 Dächer

Die Dächer prägen das Ortsbild maßgeblich mit. Im Falle des Plangebietes ist dies umso mehr der Fall, da es sich unmittelbar am östlichen Ortsrand befindet. Von der Landesstraße L 412 besteht ein weitreichender Blick auf die geplante Bebauung. Durch die festgesetzte Baum-Strauch-Hecke sind die Fassaden im Wesentlichen eingegrünt. Die darüber liegenden Dächer sind dagegen stärker gestaltprägend. Daher werden hierfür entsprechende Vorschriften getroffen.

Dachform/Dachneigung

Da der dörfliche Charakter insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage unterstützt werden soll, sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig. Zudem erfordern die festgesetzten Dachziegel oder -steine ein entsprechendes Neigungsverhältnis.

Von den Vorschriften sind untergeordnete Anbauten mit max. 50 m² Grundfläche oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgenommen, um eine entsprechende Flexibilität zuzulassen.

Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn diese als Gründach ausgeführt sind. Hiermit soll die Verwendung begrünter Dächer unterstützt werden, deren Anlage bei größerer Neigung kostenintensiver wird.

Dachfarbe und -material

Um einen einheitlichen Eindruck im Bereich der Dachfarben- und Materialien zu erzielen, sind bei der Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden rote bis rotbraune Dachziegel oder -steine unter Ausschluss von glänzenden Materialien zu verwenden. Von den Vorschriften sind Dachflächenfenster, Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen ausgenommen, um für diese untergeordneten Gebäudeteile z. B. typische Glaselemente zuzulassen. Zudem sind begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie von diesen Vorschriften ausgenommen. Damit soll die Verwendung erneuerbarer Energien unterstützt werden.

Dächer von Doppel- und Reihenhäusern

Bei aneinandergebauten Doppelhäuser und Reihenhäuser sind diese hinsichtlich der Dachneigung und Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten, damit diese als harmonische Gebäudeeinheit wirken.

3.10.2 Fassaden

Die Bebauung im WA 4 (geplantes Mehrfamilienhaus) prägt das Ortsbild am Ortseingang von Immensen maßgeblich. Die Mehrzahl der Gebäude in diesem Bereich (u. a. auch die angrenzende Hofstelle) sind mit Klinkerfassaden in rot bis braunrot versehen. Um ein einheitliches Bild hinsichtlich der Materialität und Farbgestaltung der Fassaden zu erhalten und der dörflichen Gestaltung nachzukommen, sind im vorderen Bereich des Plangebiets, im WA 4, die Fassaden mit Verblendern in den Farbtönen rot bis braunrot auszubilden.

Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich des Plangebiets ist eine solche örtliche Bauvorschrift nicht vorgesehen, um den Grundstückseigentümern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen. Dieser Bereich ist nicht erheblich ortsbildprägend.

3.10.3 Einfriedungen

Einfriedungen prägen den Straßenraum und damit den Gebietscharakter maßgeblich mit.

Aufgrund der großen Gestaltwirkung von Zäunen sollen sich diese mit ihrer Ausprägung an die Ortscharakteristik anpassen.

Um einen offenen Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten und den Straßenraum nicht zu sehr einzuengen, dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und mit einem Abstand von unter 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Da Hecken zur Durchgrünung des Gebietes beitragen, werden für diese keine Höhenbegrenzungen festgelegt.

3.10.4 Versorgungsleitungen

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation hat unterirdisch zu erfolgen. Damit soll verhindert werden, dass oberirdische Leitungen das Ortsbild beeinträchtigen.

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m²]
• Nettobauland: allgemeines Wohngebiet (WA 1 + 2), davon	8.988
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung ¹ = 45 % des Nettobaulands)	4.045
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.943
• Nettobauland: allgemeines Wohngebiet (WA 3 + 4), davon	3.769
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung ¹ = 60 % des Nettobaulands)	2.261
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.508
• Straßenverkehrsfläche	3.049
• Verkehrsfläche sonstiger Zweckbestimmung, hier: Fuß- weg	275
• Grünfläche, davon	2.099
• Spielplatz	557
• Gebietseingrünung	1.542
Summe:	18.180

4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

4.1 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 NBrandSchG hat die Stadt Lehrte die Grundversorgung mit Löschwasser sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet bemisst sich gemäß Arbeitsblatt 405 des DVGW auf 1.600 l/min über 2 Stunden.

Kann der Löschwasserbedarf durch das Trinkwasserrohrnetz nicht gedeckt werden, wird die Stadt Lehrte zur Sicherstellung des Grundschutzes einen Löschwasserbrunnen errichten.

4.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (AHA).

4.3 Strom, Gas, Wasser

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Lehrte. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband (WV) Peine.

¹ Nach § 19 Abs. 4 BauGB ist grundsätzlich eine Überschreitung der GRZ um 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen möglich.

4.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lehrte.

4.5 Oberflächenentwässerung

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Im öffentlichen Straßenraum ist dafür eine seitliche Mulde auf der östlichen Parzellenseite vorgesehen. Diese Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

Im öffentlichen Straßenraum ist dafür eine seitliche Mulde auf der östlichen Parzellenseite vorgesehen. Diese Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

Ein Gutachten zur Oberflächenentwässerung wurde erstellt (Wohnquartier Lehrte-Immensen, Wassertechnische Untersuchung, BPR Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner Beratende Ingenieure mbB, Hannover, 18.04.2018). Dieses hat ergeben, dass die den oberen Baugrund bestimmenden Geschiebedecksande mit einem Durchlässigkeitsbeiwert um $k_f \geq 10^{-5}$ m/s für eine Versickerung nach DWA A 138 über herkömmliche Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet sind. Somit sind sämtliche Versickerungsanlagen gem. den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 anzulegen.

Für die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen (Versickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Region Hannover zu beantragen.

4.6 Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss durch die Deutsche Telekom AG erfolgen. Hier soll nach Aussage der Deutschen Telekom AG auch ein Ausbau mit Glasfaser erfolgen.

5 Hinweise

5.1 Einsichtnahme von DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen und DWA-Regelwerke können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte, eingesehen werden.

5.2 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, also die Bereinigung der Baufläche, erfolgt i. d. R. einmalig zu Beginn der Baumaßnahmen. Für die Bereinigung sind u. a. Rodungen, Fällungen und Entfernung von Gewächsen auf der Baufläche sowie der Teilabriss der alten Hofstelle notwendig. Im Sinne des Artenschutzes in Bezug auf Brutvögel (s. Kap. 8.3 „Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz“ und Artenschutzfachliche Untersuchung zur Wohnquartiersentwicklung in Lehrte-Immensen, Arpker Straße, Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, August 2018) ist daher eine Baufeldräumung für die Erschließung des Gebietes nur zwischen dem 30. September bis zum 01. März zulässig. Zur Vermeidung von Individuenverlusten der ansässigen Fledermausarten bei Abrissarbeiten der Altgebäude sind CEF-Maßnahmen festgesetzt (s. Kap. 8.3 „Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz“).

5.3 Baugrund

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ wurde von Böker und Partner, Hannover eine Baugrunduntersuchung erstellt (Baugrunduntersuchung, Bebauungskonzept Lehrte-Immensen „Arpker Straße“ in Lehrte, Geotechnischer Untersuchungsbericht, Böker und Partner, Hannover, August 2018). Die durchgeführten Bohrarbeiten haben ergeben, dass nach Abtrag des Mutterbodens voraussichtlich ein Bodenauftrag erforderlich wird und die freigelegten Sandböden teilweise in lockeren Lagerungen vorliegen und hier eine Nachbesserung zu empfehlen ist. Daher werden eine Durchführung statischer Plattendruckversuche gem. DIN 18134 sowie eine Prüfung der Gründungsebene (DIN 4020) empfohlen.

5.4 Altlasten

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

5.5 Verkehr

Die Einrichtung einer Querungshilfe als verkehrsmindernde Maßnahme auf der L 412 „Arpker Straße“, ca. 50 – 100 m östlich der Zufahrt in das Baugebiet, erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Aufgrund der Erweiterung des Ortsteils um 36 Wohneinheiten, die voraussichtlich vorwiegend von Familien bezogen werden, wird eine Geschwindigkeitsreduzierung im Ortseingangs- bzw. Ortsausgangsbereich der L 412 „Arpker Straße“ als notwendig erachtet. Darüber hinaus wird durch die Einrichtung einer Querungshilfe eine Fußwegeverbindung zur städtischen Kindertagesstätte Immensen-Arpke sowie zum Bahnhof Immensen-Arpke südöstlich des Baugebietes gewährleistet.

Zusätzlich wird dadurch die mögliche Installation einer Linksabbiegerspur von Westen ins Plangebiet kommend vorbereitet.

Die Einrichtung und Kostenübernahme der Querungshilfe werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die Umgebung/Wohnen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Immensen. Nördlich, westlich und südlich befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Nutzung der Umgebung aufgenommen. Nutzungen, die das Wohnen erheblich stören könnten, sind in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Durch die Erschließung von der Landesstraße L 412 mit einer neu angelegten

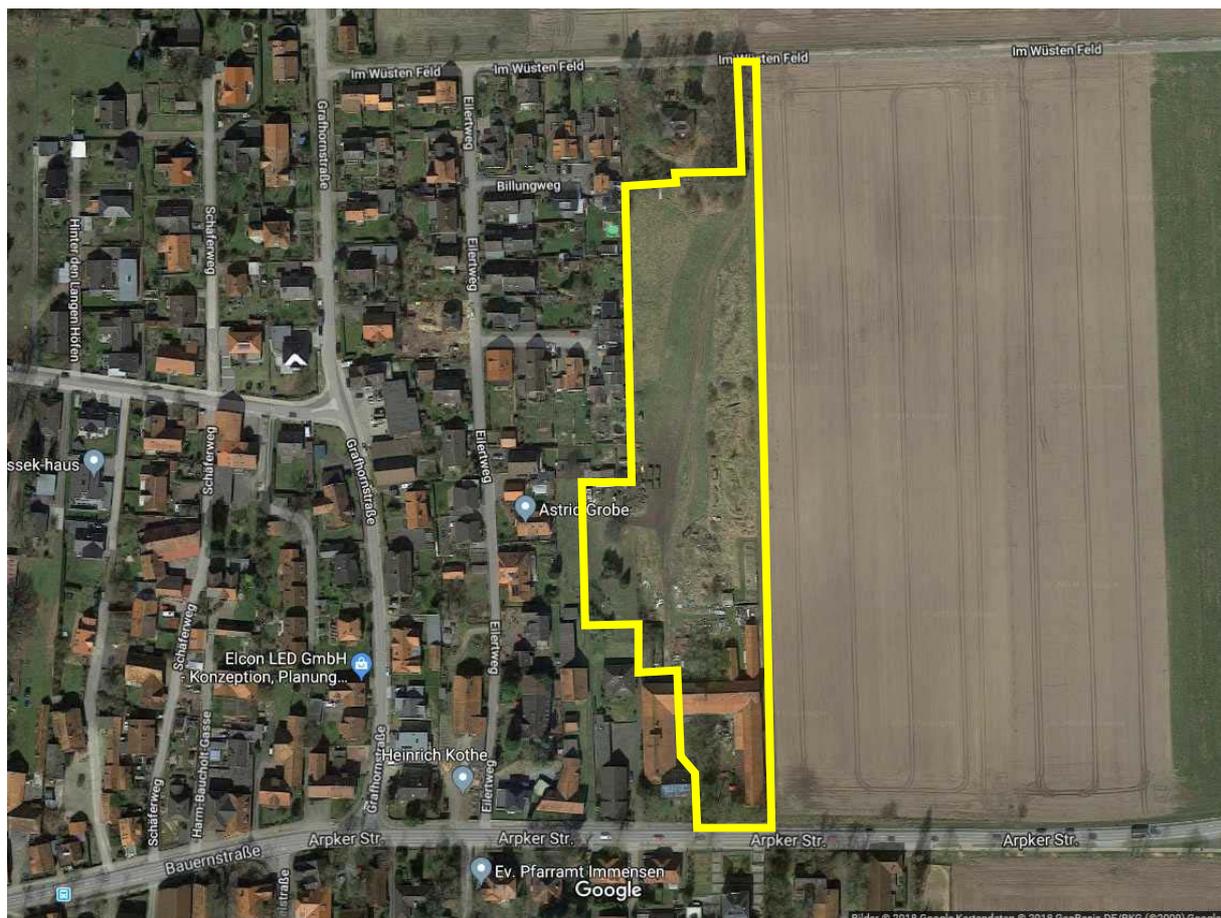
Stichstraße werden zusätzliche Verkehre über bestehende Erschließungsstraßen vermieden.

7.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung, zur Errichtung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen kommen.

7.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass eine teilweise bereits baulich genutzte Fläche überplant und auf vorhandenen, begrünten Freiflächen nachverdichtet wird. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Hofanlage mit mehreren größeren Gebäuden/Gebäudeteilen. Nördlich davon liegen einige kleinere Nebengebäude (Schuppen, Unterstand), ein gärtnerisch genutzter Bereich sowie eine Brachfläche. Der daran angrenzende, überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich hauptsächlich als Mähwiese sowie in kleineren Teilbereichen als mit Gehölzen durchsetzter Bereich bzw. als halbruderale Gras- und Staudenflur dar.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich, Luftbild: © Google Maps, 24.08.2018)



Hofanlage mit alter Stiel-Eiche, Blick nach Norden



Nebengebäude und Brachfläche nördlich der Hofanlage, Blick nach Westen



Mähwiese im nördlichen Teil des Plangebietes, Blick nach Norden



Westlicher Bereich des Plangebietes mit ehemaliger Pferdewiese, Blick nach Nordwesten

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Laub- und Nadelbäume vorhanden. Erhaltenswert sind insbesondere 2 Kastanien an der Arpker Straße. Diese werden zum Erhalt festgesetzt und damit gesichert. Die vorhandenen Nadelbäume sind nicht von besonderer Bedeutung.

Sollten Bäume gerodet werden, ist zu beachten, dass dies nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten ist.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten. Es wurde daher eine artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen (Artenschutzfachliche Untersuchung zur Wohnquartiersentwicklung in Lehrte-Immensen, Arpker Straße, Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, August 2018).

Das Plangebiet wurde in 2018 mehrfach von der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH begangen und artenschutzrechtlich beurteilt (7 Begehungen von März bis Juli 2018). Im Plangebiet wurden im Jahr 2018 insgesamt 15 Vogelarten als (potentielle) Brutvögel festgestellt. Dabei handelt es sich um verbreitete und zumeist häufige Arten, darunter keine Arten, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatschG als „streng geschützt“ eingestuft sind.

Im Hinblick auf Brutvögel sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenüber „streng geschützten Arten“ nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Beurteilung im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht erfüllt, wenn das Baufeld zwischen Mitte August und Ende Februar freigeräumt wird.

Weiterhin wird die Hofanlage als Jagdhabitat von zwei Fledermausarten (Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus) genutzt. Zudem weisen der Nord- und Nordwestflügel der Hofanlage einzelne Fledermausquartiere auf.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Abrissarbeiten der Altgebäude wird daher folgendes Vorgehen in der artenschutzrechtlichen Untersuchung vorgeschlagen:

Vor dem Gebäudeabriss sind die Quartiermöglichkeiten auf Besatz zu untersuchen. Im Falle eines besetzten Quartiers sind CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Als Maßnahme wird vorgeschlagen, im nordwestlichen, nicht vom Abriss betroffenen Gebäudeflügel das vorhandene Quartiersangebot für Fledermäuse zu erweitern bzw. zu optimieren.

Den Vorgaben und vorgeschlagenen Maßnahmen wird gefolgt. Sie werden als zu beachten als Hinweis auf den Plan aufgenommen.

Durch die Maßnahmen wird gewährleistet werden, dass keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die Planung ist demnach mit dem Artenschutz vereinbar.

8 Überschläglich ermittelte Kosten/Finanzierung

Der Stadt Lehrte entstehen durch die Planung keine Kosten, da zur Kostenübernahme aller Maßnahmen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans bedingt werden, vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im städtebaulichen Vertrag werden u. a. Regelungen über die Erschließung, grünordnerische Maßnahmen sowie eine Mietpreisbindung getroffen.

9 Abwägungsergebnisse

9.1 Ergebnis der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und gem. § 4 Abs 2 BauGB

(Wurde nach Beschluss der Abwägungsergebnisse eingefügt.)

Nummer				
	Öffentlichkeit / Bürgerinnen und Bürger			
	aus der Öffentlichkeit, von Bürgerinnen und Bürgern liegen keine Äußerungen vor			
	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Antwort
1.	Region Hannover	X		
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt		X	
3.	Industrie- und Handelskammer Hannover			X
4.	Handwerkskammer			X
5.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen			X
6.	LGLN, RD Hameln – Hannover			X
7.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie		X	
8.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz			X
10.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	x		
13.	Polizeikommissariat Lehrte			X
18.	Deutsche Telekom Technik GmbH	X		
19.	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG	X		
20.	Avacon AG		X	
21.	BS/Energy Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG			X
22.	Stadtwerke Lehrte GmbH	X		
30.	Wasserverband Peine	X		
33.	Abfallwirtschaft Region Hannover	X		
36.	RegioBus GmbH			X
37.	ADFC Ortsgruppe Lehrte			X
39.	Landesjägerschaft Nieders. e. V.			X
42.	Stadt Burgdorf		X	
46.	Gemeinde Uetze		X	
49.	NABU Niedersachsen	X		
50.	BUND			X
51.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		X	

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1.	Region Hannover Schreiben vom 06.02.2019	
1.1	Brandschutz: Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwassereinsatzstellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO, bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen.	Die Hinweise bzgl. des Brandschutzes werden berücksichtigt und finden Eingang in die Begründung: Der Löschwasserbedarf von 1.600 l/min über 2 Std. wird der Begründung (Kap. 4.1 „Löschwasserversorgung/Brandschutz“) korrigiert. Kann der Löschwasserbedarf durch das Trinkwasserrohrnetz nicht gedeckt werden, wird die Stadt Lehrte zur Sicherstellung des Grundschutzes einen Löschwasserbrunnen errichten.
1.2	Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen etc..	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.
1.3	Naturschutz: Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen sind.	Zur Kenntnis genommen.
1.4	Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.	Zur Kenntnis genommen.
1.5	Sonstiges: 1. Erhalt von Gehölzen: Der Erhalt der beiden Kastanien im südlichen Teil des Gebiets und deren Integration in die Planung werden begrüßt. Darüber hinaus ist der Erhalt der Stiel-Eiche im Hof des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplexes wünschenswert.	Zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet wurde mit dem Ziel konzipiert, den erhaltenswerten Baumbestand in das Bebauungskonzept zu integrieren. Aufgrund der geplanten Bebauung kann die Stiel-Eiche nicht erhalten werden. Die Kastanien können erhalten werden.
1.6	2. Artenschutz: Dass umfangreiche Kartierarbeiten zu Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt wurden, wird begrüßt.	

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Den Empfehlungen der „artenschutzfachlichen Untersuchung zur Wohnquartiersentwicklung in Lehrte-Immensen, Arpker Straße“ der Ingenieur-gemeinschaft agwa vom August 2018 wird ge-folgt. Insbesondere folgende Maßnahmen sind erfor-derlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baufeldfreimachung und Rodung von Gehöl-zen außerhalb der gesetzlichen Schon-zeit (d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September) • Kontrolle der vom Abriss betroffenen Gebäu-deteile auf Fledermausquartiere und -besatz. Nicht besetzte Quartiere werden verschlos-sen. Werden besetzte Fledermausquartiere vorgefunden, sind die betroffenen Gebäude(-teile) zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen wird dann mit der unte-ren Naturschutzbehörde abgestimmt. • Schaffung von Ausweichquartieren für Fleder-mäuse entsprechend den Empfehlungen der Ingenieur-gemeinschaft agwa (S. 11 des o. g. Gutachtens). Die Ausweichquartiere müssen den betroffe-nen Tieren vor Beginn der Abrisstätigkeiten zur Verfügung stehen. 	<p>Der Hinweis ist bereits unter Hinweis Nr. 2 „Baufeldräumung vor Erschlie-ßung des Gebiets“ auf dem Plan ent-halten. Der Hinweis ist bereits unter Hinweis Nr. 1 „CEF-Maßnahmen für Fleder-mäuse vor Erschließung des Gebie-tes“ auf dem Plan enthalten.</p> <p>Der Hinweis ist bereits unter Hinweis Nr. 1 „CEF-Maßnahmen für Fleder-mäuse vor Erschließung des Gebie-tes“ auf dem Plan enthalten. Der Hin-weis wird wie folgt ergänzt: „Die Ausweichquartiere müssen den betroffenen Tieren vor Beginn der Ab-riststätigkeiten zur Verfügung ste-hen.“</p> <p>Die Baufeldräumung erfolgt unter Be-achtung der Empfehlungen des Ar-tenschutzgutachtens.</p>
1.7	<p>Gewässerschutz: Für die Oberflächenentwässerung der Verkehrs-flächen (Versickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Region Hannover zu beantra-gen.</p>	<p>Der Hinweis wird in Kap. 4.5 „Oberflä-chenentwässerung“ der Begründung ergänzt.</p>
1.8	<p>Regionalplanung: Grundlage für die raumordnerische Stellung-nahme bilden das Landes-Raumordnungspro-gramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regio-nale Raumordnungspro-gramm (RROP) 2016 der Region Hannover. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
1.9	<p>Wohnbauinitiative der Region Hannover Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnun-gen in der Region Hannover wird die vorgelegte Planung begrüßt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
1.10	<p>Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Re-gion Hannover in einer gewissen Dichte bebaut werden, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren. Mit dieser Planung und den anvisierten Wohnein-heiten würde der anzustrebende Dichtewert für „Ergänzungsstandorte“ gemäß Wohnraumversor-gungskonzept (Entwurf) leicht unterschritten wer-den. Zudem sind gemäß den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzepts (Entwurf) im Verhältnis zu wenige Wohneinheiten im Mehrfa-milienhaussegment geplant.</p>	<p>Das Regionale Wohnraumversor-gungskonzept stellt einen konzeptio-nellen Ansatz der Region Hannover zur Schaffung von Wohnraum dar. Bei den anzustrebenden Dichtewer-ten handelt es sich um Richtwerte. Die Planungshoheit obliegt der Stadt Lehrte. Die Umsetzung der anzustre-benden Dichtewerte ist in diesem ländlich geprägten Gebiet städtebau-lich nicht geboten. So ergibt sich die Anzahl der begrenzten Wohneinhei-ten im Mehrfamilienhaussegment aus den städtebaulichen Gegebenheiten</p>

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		<p>des ländlich geprägten Gebietes (u. a. max. Gebäudehöhe). Wie in der Begründung in Kap. 1.6.4 „Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lehrte“ bereits dargestellt, wird mit der Planung den Zielen des kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes nachgekommen. Im Bereich des neu zu schaffenden Wohnangebots darf gem. Konzept nicht nur der Einfamilienhausbau im Fokus stehen. Vielmehr muss auch ein stärkerer Geschosswohnungsbau als in den letzten Jahren realisiert werden. Dies wird mit der geplanten Mischung verschiedener Wohnformen erzielt. Es sind 8 WE in MFH, 8 WE in RH und 20 WE in EFH vorgesehen. Der Bebauungsplan lässt zudem den Bau weiterer verdichteter Baugrundstücke zu (weitere MFH möglich). Mit der Planung wird dem Bedarf im ländlichen Bereich nachgekommen.</p>
1.11	<p>Hinweis: Es wird um darum gebeten, dass im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens die neuen Regelungen, die sich aus den Änderungen des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2017 ergeben haben (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) beachtet werden. Weitere Detailinformationen sind im Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass) unter www.umwelt.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/oeffentliches_planungs_baurecht/ zu finden.</p>	<p>Die neuen Regelungen des BauGB 2017 werden bereits beachtet.</p>
10.	<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> Schreiben vom 05.02.2019</p>	
10.1	<p>Durch das Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Landesstraße 412 berührt. Das geplante Bebauungsplangebiet grenzt an die straßenrechtlich festgesetzte Ortsdurchfahrt Immensen der L412, die zur Erschließung der anliegenden Grundstücke vorgesehen ist. Dem Vorhaben in der dargestellten Form kann demzufolge zugestimmt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
10.2	<p>Es wird jedoch darum gebeten, für ausreichend gute Sichtverhältnisse zu sorgen (Sichtdreiecke), weil hier im Ortseingangsbereich erfahrungsgemäß noch ein erhöhtes Geschwindigkeitsniveau vorherrschen könnte.</p>	<p>Es werden Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung auf die L 412 in den Plan aufgenommen. Es handelt sich um eine Änderung, die keine Auswirkungen auf die Grundzüge der</p>

Num-mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		Planung hat, daher ist ein erneutes Verfahren gem. § 4a (3) BauGB nicht erforderlich.
10.3	Es wird darum gebeten, die Planung der Gemeindestraßenanbindung frühzeitig mit dem NLStBV abzustimmen und rechtzeitig vor Baubeginn eine entsprechende Durchführungsvereinbarung zwischen der Stadt Lehrte und der NLStBV zu schließen.	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen zu beachten.
10.4	Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Land als Straßenbaulastträger der L412 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.	Zur Kenntnis genommen.
10.5	Über die Rechtskraft des Bebauungsplans wird um eine kurze schriftliche Mitteilung (gern auch per E-Mail) gebeten.	Zur Kenntnis genommen.
18.	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Schreiben vom 16.01.2019	
18.1	Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 05/18 Nördlich Arpker Straße in Lehrte grundsätzlich keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
18.2.	Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbaus des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern 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. Es wird um frühzeitige Information über die weiteren Planungsaktivitäten gebeten.	Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen/Maßnahmen zu beachten.
18.3	Ergänzende Hinweise zum Punkt 5.6 der Begründung: Eine Erschließung des Baugebiets mit Glasfaser-Technik kann die Telekom zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bestätigen. Eine endgültige Medienentscheidung kann erst nach einer durchgeführten Strukturplanung getroffen werden.	Zur Kenntnis genommen.
19.	<u>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</u> Schreiben vom 04.02.2019	
19.1	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird darum gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen: Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen/Maßnahmen zu beachten.

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Es wird darum gebeten, der Kostenanfrage einen Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.	
22.	Stadtwerke Lehrte Schreiben vom 14.01.2019	
22.1	Gegen die vorliegende Planungsabsicht und dem Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es aus Sicht der Stadtwerke Lehrte keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen.
22.2	Bezüglich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen werden die folgenden Hinweise gegeben: In der Ortschaft Immensen der Stadt Lehrte wird durch die Stadtwerke Lehrte GmbH die Gasversorgung und Stromversorgung betrieben. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Hannover-Nord sichergestellt.	Zur Kenntnis genommen. In diesem Gebiet ist der Wasserverband Peine zuständig. Er wurde am Verfahren beteiligt (s. Nr. 30).
22.3	Zur Stromversorgung: 1. Für die Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist der Neubau einer Transformatorstation innerhalb des Baugebietes erforderlich. Eine entsprechende Fläche, möglichst am südlichen Ende des Erschließungsgebietes, ist vorzusehen. 2. Der Anschluss der Transformatorstation von der Arpker Straße aus mit 4 Kabeln erfolgen (s. Anlage). 3. Das Baugebiet wird von der Trafostation ausgehend mit 2 Kabeln erschlossen. 4. Die erforderlichen Niederspannungsleitungen zur inneren Erschließung des Baugebietes müssen entsprechend geplant und neu verlegt werden. 5. Im Bereich des nördlichen Wendehammers wird die Aufstellung eines Kabelverteilerschranks erforderlich. Entsprechender Raum ist hierfür zu planen. 6. Für den rechtzeitigen Aufbau der Stromversorgung (Baustrom) ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich. 7. Die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zugunsten der SWL ist ggf. zu prüfen.	Eine Transformatorenanlage kann gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme als dem Baugebiet dienende Nebenanlage zugelassen werden. Die Textliche Festsetzung Nr. 3 wird wie folgt ergänzt: „Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO in den WA 1 – WA 4 ausnahmsweise zulässig.“ Die Textliche Festsetzung Nr. 9 wird wie folgt ergänzt: „Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ dient dem WA 4 zur Unterbringung von Kfz. Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen können Stellplätze, Garagen oder Carports sowie der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen errichtet werden.“ Es handelt sich um eine Änderung, die keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung hat, daher ist ein erneutes Verfahren gem. § 4a (3) BauGB nicht erforderlich. Die Klärung des Standortes der Trafostation erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung und ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.
22.4	8. Erforderliche Baumaßnahmen, Umlagen/ zeitweilige Außerbetriebnahme von Stromversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen. 9. Erforderliche Neuanschlüsse an das Stromversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.	Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen/Maßnahmen zu berücksichtigen.

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>10. Im Zuge der geplanten Maßnahmen sind soweit erforderlich entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen.</p> <p>11. Die notwendigen Abstandsmaße zu den Stromleitungen sind einzuhalten.</p> <p>12. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.</p> <p>13. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf einzuholen.</p> <p>Weitere besondere Hinweise: keine</p>	
22.5	<p>Zur Gasversorgung:</p> <p>14. Mitteldruck-Gasversorgungsleitungen sind direkt angrenzend an die angegebenen Grenzen des Planungsgebietes vorhanden (s. Anlagen).</p> <p>15. MD-Gasversorgungsleitungen befinden sich in den Straßen „Arpker Straße (L412) und in der Achse „Im Wüsten Feld“. Geplant ist, über beide Anbindungspunkte die Erschließung durchzuführen.</p> <p>16. Die vorhandenen MD-Gasversorgungsleitungen im direkten Planumfeld verfügen über eine ausreichende Anschlusskapazität für die geplanten Neubauten.</p> <p>17. Die vorhandenen Gasleitungen müssen im Zuge der geplanten baulichen Realisierung neu verlegt werden.</p> <p>18. Hierzu ist die Gasversorgung für die geplanten neuen Gebäudekomplexe konzeptionell neu zu planen.</p> <p>19. Eine Anbindung an die MD-Gasversorgung der Objekte des Plangebietes kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die in Punkt 1 und 2 beschriebenen Leitungen in das Plangebiet hinein erfolgen. Eine Trassenzuweisung durch den Erschließungsträger/ Bauherren ist mit den SWL abzustimmen.</p> <p>20. Für den rechtzeitigen Aufbau der Gasversorgung ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.</p> <p>21. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.</p> <p>22. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahmen von Gasversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.</p> <p>23. Erforderliche Erweiterungen und Neuanschlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.</p> <p>24. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Lehrte sind gemäß Regelwerk</p>	<p>Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen/Maßnahmen zu berücksichtigen.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>des DVGW einzuhalten. 25. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen der Gasarmaturen durchzuführen.</p> <p>25. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Explosionsschutz sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Gasversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.</p> <p>26. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</p> <p>27. Betriebliche Eingriffe in das Gasversorgungsnetz, insbesondere in Zeiten erhöhten Gasbedarfes (Oktober-März), bedürfen der Absprache.</p> <p>Weitere besondere Hinweise: keine</p>	
22.6	Die Stellungnahme zur Abwasserentsorgung geht mit <u>gesondertem Schreiben</u> zu.	s. Pkt. 22.8
22.7	<u>Fachdienst Stadtentwässerung</u> Scheiben vom 11.02.2019	
22.8	Anlass zu Anmerkungen oder Änderungen gibt es nicht. In der Begründung auf Seite 17 unter Punkt 3.6 ist die Angabe des Durchlässigkeitsbeiwertes zu korrigieren. Statt $k_f < 10^{-5} \text{ m/s}$ sollte es $k_f \geq 10^{-5} \text{ m/s}$ heißen.	Dem Hinweis wird nachgekommen und die Begründung in Kap. 4.5 „Oberflächenentwässerung“ korrigiert.
30	<u>Wasserverband Peine</u> Schreiben vom 05.02.2019	
30.1	Unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen bestehen zur o. g. Planaufstellung keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
30.2	1) Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Erweiterung des vom Wasserverband Peine betriebenen Trinkwassernetzes der Ortschaft Immensen.	Zur Kenntnis genommen.
30.3	2) Zur Bereitstellung von Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Peine selbstverständlich grundsätzlich bereit. Der Wasserverband Peine kann jedoch lediglich das vorhandene Wasser zu den jeweils herrschenden technischen Bedingungen zur Verfügung stellen. Da die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist, kann der Wasserverband Peine weder hinsichtlich der Menge noch des Druckes eine Garantie für einen ausreichenden Brandgrundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 übernehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet Eingang in die Begründung (Kap. 4.1 „Löschwasser/Brandschutz“). Sollte der Löschwasserbedarf durch das Trinkwasserrohrnetz nicht gedeckt werden können, wird die Stadt Lehrte zur Sicherstellung der Grundversorgung einen zusätzlichen Löschwasserbrunnen errichten.
30.4	3) Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise 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,	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen/Maßnahmen zu berücksichtigen.

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.	
33.	<u>Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover</u> Schreiben vom 09.01.2019	
33.1	Gegen die Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft - nach jetzigem Planungsstand - keine Bedenken.	Zur Kenntnis genommen.
33.2	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass alle Straßen und Wege, die später zwecks Entsorgung befahren werden müssen, Lkw-geeignet auszulegen sind. So sind für 'aha'-Fahrzeuge eine Bodenlast von 26 Tonnen und ein Kurvenradius von 9 m bei bis zu 10,30 m Fahrzeuglänge zu berücksichtigen. Ferner müssen die Fahrwege eine lichte Breite von mind. 3,50 m aufweisen. 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.).	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen/Maßnahmen zu berücksichtigen.
33.3	Bei der Planung von Wendemöglichkeiten ist zu beachten, dass die Abfallsammelfahrzeuge einen Wenderadius von mindestens 9 m benötigen. Es wird darum gebeten, mit der gewählten Variante eines Wendehammers, die dauerhafte Funktion einer für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge geeigneten -der RASSt 06 entsprechenden- Wendeanlage zu gewährleisten, sodass zum Wenden nicht mehr als 1 bis 2-maliges Zurücksetzen erforderlich ist.	Eine Abstimmung zwischen dem Tiefbaubüro und dem Abfallzweckverband Hannover sowie der Feuerwehr im Juni 2018 hat ergeben, dass der geplante einseitige Wendehammer gemäß RASSt 06 ausreichend ist.
33.4	Die Funktion der Wendeanlage darf nicht durch Bebauung, Grünanlagen, Beparkung o. ä. beeinträchtigt werden.	Der Hinweis ist bei nachfolgenden Planungen/Maßnahmen zu berücksichtigen.
33.5	Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern wird darum gebeten, die nachstehenden Punkte zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Der Zweckverband Region Hannover hat die Restmüllentsorgung regionsweit auf Behälterabfuhr umgestellt. Bestandskunden können seither zwischen Sack- und Behälterabfuhr wählen. Neubaugrundstück werden ausschließlich an die Tonnenabfuhr angeschlossen. • 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 Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen/Maßnahmen zu berücksichtigen.

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> Die Abfallsäcke 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. 	
49	<p><u>NABU Burgdorf, Lehrte, Uetze e. V.</u> Schreiben vom 06.02.2019</p>	
49.1	<p><u>1. Verkehrsflächen (3.4.)</u> Straßenverkehrsfläche (3.4.1) Der NABU begrüßt die Ausführung der 3 m breiten naturnah gestalteten Mulde auf der östlichen Seite der geplanten Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und öffentliche Stellplätze).</p>	Zur Kenntnis genommen.
49.2	<p><u>Anmerkung:</u> In der 20. Sitzung des Ortsrates Immensen am 22.11.2018 - TOP 5 haben sich [REDACTED] (Vertrauenslandwirt der Stadt Lehrte) und [REDACTED] (NABU) hinsichtlich einer möglichen kritischen Situation in Bezug auf die Entwässerung der Mulde geäußert. Auch wenn das Gutachten zur Oberflächenentwässerung (3.6) die Durchlässigkeit der Deckschicht als problemlos bewertet, ist die Berücksichtigung von Erfahrungswerten eines ortsansässigen Landwirts hilfreich, um Überraschungen zu vermeiden, daher wird angefragt noch einmal an, zu prüfen, ob ggfs. ein Not-Überlauf notwendig sein könnte.</p>	<p>Ein geologischer Untersuchungsbericht (Anlage 4 der Begründung) hat ergeben, dass bei den bestehenden Bodenverhältnissen herkömmliche Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet sind. Die wassertechnische Untersuchung (Anlage 5 der Begründung) hat außerdem ergeben, dass auch bei selteneren Regenereignissen das anfallende Regenwasser bis zur Oberkante des angrenzenden Freibordes gestaut werden kann. Bei Überstau des Freibordes läuft das Regenwasser entsprechend den topografischen Verhältnissen in den Mischwasserkanal der Arpker Straße.</p>
49.3	<p><u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (3.4.2)</u> Begrüßenswert ist auch die geplante Anbindung der Verkehrsfläche als Fußgängerweg zur nördlich verlaufenden Straße "Im Wüsten Feld". Es wird davon ausgegangen, dass dieser "Fußweg" bezüglich des Aufbaus und der Belagsart den Erhalt von Bodenfunktion und Wasserhaushalt (hohe Versickerung) gewährleistet und einen vielfältigen Pflanzenbewuchs zulässt.</p>	<p>Die Festlegung des Aufbaus und der Belegart ist Gegenstand des Erschließungsplans. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist von einer wassergebundenen Decke abzusehen.</p>
49.4	<p><u>2. Stellplätze (3.5.)</u> <u>Stellplätze auf/neben der Straßenverkehrsfläche</u> Über die Ausführung der Stellplätze gibt es noch keine konkreten Planungen. Nach Aussage der Fa. HELMA wären versickerungsfähiger Asphalt oder Rasengittersteine möglich. Hier sollten aus Sicht des Stellungnehmers Rasengittersteinen gegenüber Asphalt der Vorzug gegeben werden.</p>	<p>Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dem Bauherrn obliegt es, unter Berücksichtigung der bauleitplanerischen Vorgaben, für die Ausführung der Stellplätze eine adäquate Lösung zu finden.</p>
49.5	<p><u>Stellplätze im südlichen Bereich an der Arpker Straße (L412)</u> Auch zu diesen Stellplätzen gibt es noch keine konkreten Planungen, auch wären lt. HELMA Rasengittersteine möglich. Diese Stellplätze (422 m²) sollten in jedem Falle versickerungsfreundlich ausgestattet sein, so dass die zu erhaltenden vorhandenen Bäume ausreichend bewässert werden.</p>	s. Pkt. 49.4

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
49.6	Die <u>Anlage von Garagen</u> (Versiegelung des Bodens) sollte ausgeschlossen werden.	Eine Anlage von Garagen soll ermöglicht werden. Hierdurch ist eine flexiblere Nutzung für die Bauherren möglich. Garagen sind nur im Rahmen der Zulässigen Grundflächenzahl möglich, so dass der Versiegelungsgrad des jeweiligen Grundstücks begrenzt ist.
49.7	Bei der Errichtung von Carports sollte die Auflage einer Dachbegrünung gefordert werden.	Um eine flexible Gestaltung zu ermöglichen, wird von einer verpflichtenden Dachbegrünung bei Carports abgesehen.
49.8	<u>Stellplätze nördlich des Mehrfamilienhauses - südlich des Spielplatzes</u> Diese sollten ebenfalls versickerungsfreundlich ausgestattet sein.	s. Pkt. 49.4
49.9	Bei der Errichtung von Carports sollte die Auflage einer Dachbegrünung gefordert werden.	s. Pkt. 49.7
49.10	<u>3. Grünflächen (3.7)</u> <u>Grünfläche "Spielplatz" (3.7.1)</u> Der NABU begrüßt den Ansatz der Stadt Lehrte, die drei auf der Fläche vorhandenen Bäume in den zu erstellenden Spielplatz zu integrieren. Die Option stattdessen auch Neupflanzungen zuzulassen, verwässern den guten Ansatz erheblich.	Die Möglichkeit, einen Baum bei Abgang zu ersetzen, dient dem dauerhaften Erhalt der Baumstandorte. Die Bäume dürfen nur in Ausnahmefällen aktiv entfernt werden.
49.11	<u>Erhaltung von Bäumen im Süden des Plangebiets (3.7.2)</u> Außerordentlich wird der Wille der Stadt Lehrte begrüßt, die zwei alten, ortsbildprägenden Kastanien zu erhalten. Aus Sicht des Stellungnehmers sollte dieser Erhaltungswille nicht nur durch eine zeichnerische Festlegung, sondern auch durch verbindliche Vorgaben dokumentiert werden. Die hier eingeräumte Option, bei Abgang der Bäume diese mit standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen zu ersetzen ist kontraproduktiv und ungeeignet, diese alten Bäume zu erhalten.	s. Pkt. 49.10
49.12	<u>4. Örtliche Bauvorschrift / Gestaltungssatzung (3.9)</u> <u>Vorgärten</u> In der Begründung der örtlichen Bauvorschrift wird beschrieben, dass das Baugebiet mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch entwickelt werden soll. Um den zukünftigen Grundstückseigentümern vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen, werden nur Vorschriften zu Dächern, Fassaden und Einfriedungen sowie Versorgungsleitungen getroffen. Weiter wird ausgeführt, dass im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen (wie Höhenbegrenzung und Pflanzmaßnahmen) ein abwechslungsreiches, "buntes" Gebiet entstehen kann, welches aber dennoch einheitliche Elemente aufweist, die zur gestalterischen Harmonie beitragen. Die vorgesehenen Vorschriften und Festsetzungen werden als sehr gelungen angesehen, bis auf die Frage, wie die Gefahr der Versiegelung/Verödung von Vorgärten ("Schottergärten") begegnet werden soll. Hierzu sind keine Festsetzungen zu finden.	Die textlichen Festsetzungen werden um folgende Festsetzung ergänzt: „7. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.“ Es handelt sich um eine Ergänzung, die keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung hat, daher ist ein erneutes Verfahren gem. § 4a (3) BauGB nicht erforderlich. Des Weiteren erfolgt durch die bereits dargestellte Grünfläche G1 eine Gebietseingrünung zur landschaftlichen Gestaltung, welche zudem Vögeln und Insekten einen Lebensraum bietet.

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Nicht nur in der Stadt, auch in Immensen muss festgestellt werden, dass immer mehr Hecken und Grünflächen durch ökologisch völlig wertlose Kies- und Schotterflächen ersetzt werden. Unter diese "Steinwüste" verlegen viele Grundstücksbesitzer auch noch eine "Unkrautschutzfolie", durch die die Fläche hermetisch abgeriegelt wird.</p> <p>Unabhängig vom Erscheinungsbild reduziert sich dadurch die Artenvielfalt in der Stadt und im Dorf, denn nicht nur Schmetterlinge, Käfer, Bienen oder Hummeln, sondern auch Vögel finden in diesen "Steinwüsten" keine Nahrung. Nicht zuletzt ist auch der Mensch betroffen: Kiesflächen heizen sich in der Sonne wesentlich stärker auf als der von Pflanzen beschattete Erdboden, wodurch das Mikroklima beeinträchtigt wird.</p> <p>Durch Maßnahmen zur Vermeidung von ökologisch toten "versteinerten" Vorgärten würden die Stadt Lehrte und die Bürger ihrer Verantwortung gerecht, dem bedrohlichen Schwund von Insekten und Vögeln durch Gestaltung zu begegnen. Die Stadt Lehrte, als Kommune der biologischen Vielfalt, sollte den Trend zu diesen monotonen Steinwüsten in ihrer Stadt einschränken und "Schottergärten" in neuen Bebauungsplänen ausschließen.</p>	

TEIL B: VERFAHRENSVERMERKE

1 Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in der Ortschaft Immensen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 08.01.2019 bis 08.02.2019 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 04.12.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Lehrte, den 26.02.2020

gez. Prüße

Bürgermeister

2 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.04.2020 im Amtsblatt Nr. 14 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.04.2020 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 14.04.2020

gez. Prüße

Bürgermeister

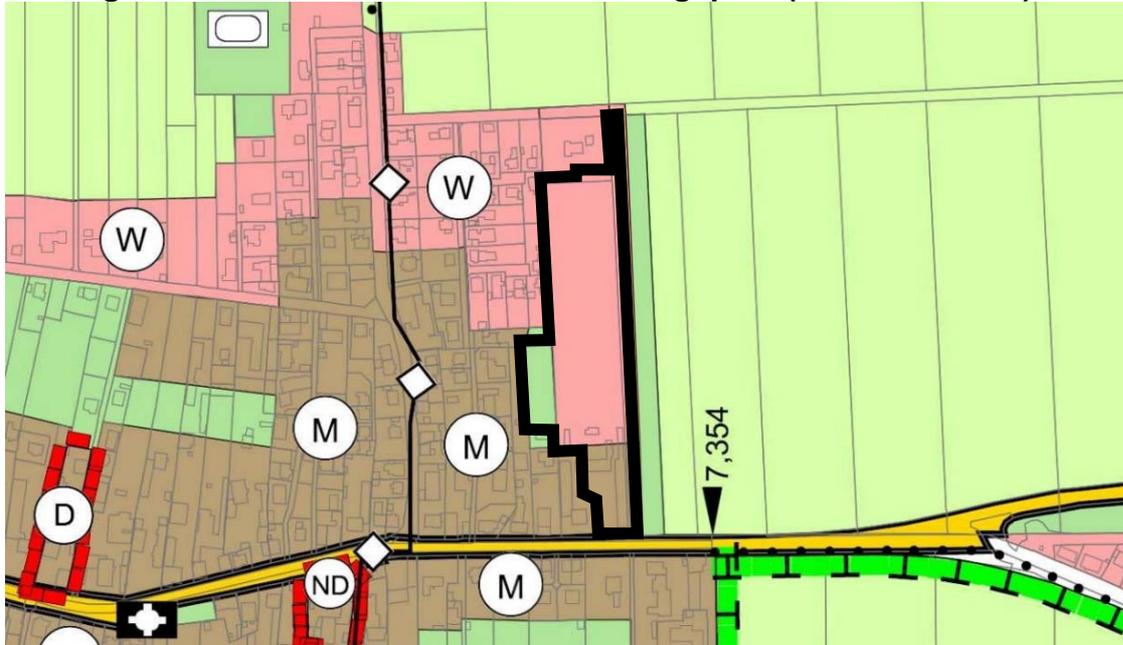
ANLAGE

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte

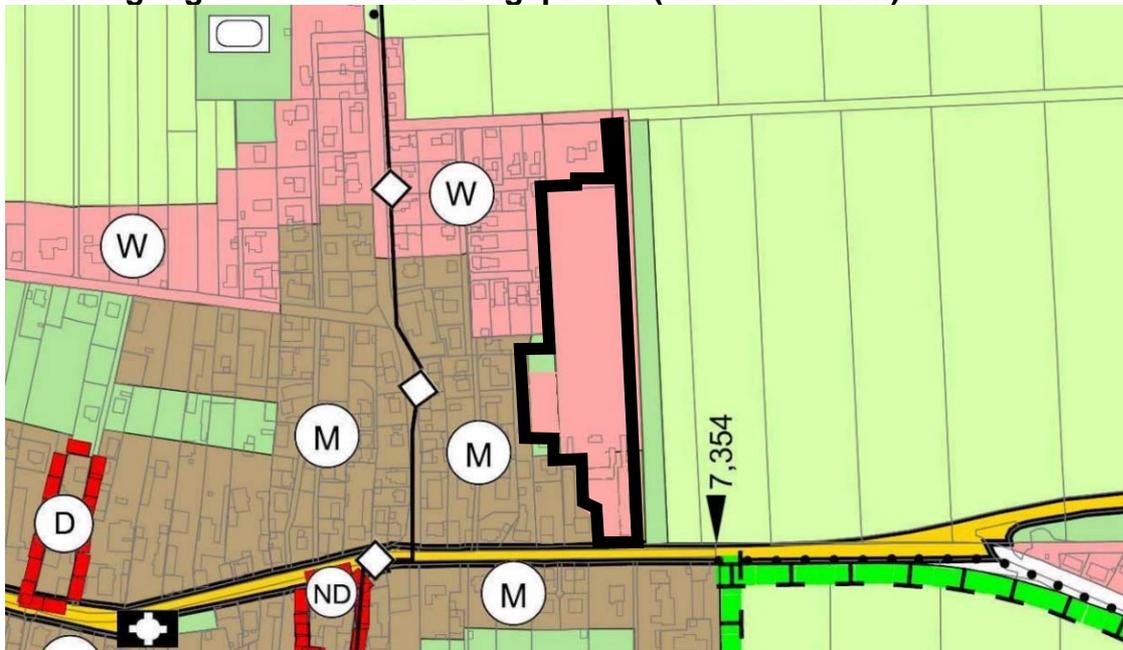
Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB) werden die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche sowie die Grünfläche in Wohnbaufläche im Wege der Berichtigung angepasst.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



14.04.2020 gez. Prüße

Datum, Bürgermeister