

Region Hannover Stadt Lehrte



12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte „Röddenser Graben“ in Röddensen

Vorentwurf der Begründung

Übersichtskarte: M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorfstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
März 2021

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Änderungsbereich	1
2.	Ziele und Zwecke der Änderung	1
2.1	Anlass	1
2.2	Ziel	2
2.3	Zweck	2
3.	Rahmenbedingungen	3
3.1	Erschließung	3
3.2	Bestehende Nutzungen und angrenzende Flächen	3
3.3	Raumordnung und Landesplanung	4
4.	Inhalt der Änderung	8
4.1	Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan <u>vor</u> der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4.2	Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
5.	Umweltbericht	9
5.1	Einleitung	9
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
5.3	Zusätzliche Angaben	9
6.	Öffentliche und private Belange, Abwägung	10
7.	Verfahrensvermerke	12

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Für die Stadt Lehrte liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Rat der Stadt Lehrte hatte die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte einschließlich der Begründung nach Prüfung der Bedenken sowie der Anregungen in seiner Sitzung am 21.03.2007 beschlossen und mit Verfügung vom 20.07.2007 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 13.09.2007 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 35 bekannt gemacht worden. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist damit am 13.09.2007 wirksam geworden.

Die Anpassung an neue städtebauliche Anforderungen erforderte seitdem mehrere Planänderungen, die sich jedoch nicht auf den Bereich dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen - Stadt Lehrte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, in dem die städtebaulichen Ziele planungsrechtlich verbindlich festgesetzt werden.

1.2 Änderungsbereich

Das Plangebiet bezieht sich auf Flächen in der Ortschaft Röddensen der Stadt Lehrte (vgl. auch die Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Röddensen, südlich der „Kolshorner Straße“, Kreisstraße (K 122) und umfasst Flächen von ca. 0,7 ha.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

2.1 Anlass

Anlass der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte ist u.a. die Schaffung bzw. Bereitstellung dringend benötigter Räumlichkeiten für die Freiwillige Feuerwehr im Ortsteil Röddensen mit Grundausstattung.

Zudem bestehen konkrete Entwicklungsabsichten eines (seit 1965) ortsansässigen Gewerbebetriebes, dessen Betriebsflächen östlich an den Änderungsbereich grenzen. Der Betrieb benötigt für seine Entwicklung und der damit verbunden langfristigen Standortsicherung zusätzlich Flächen in unmittelbarer Betriebsnähe, welche für Büronutzungen und zum temporären Testen fahrerloser Transportfahrzeuge geeignet sind.

Darüber hinaus besteht der Bedarf eines ansässigen forstwirtschaftlichen Betriebes an einer forstwirtschaftlichen Lagerhalle, die der Holzlagerung und dem Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen dienen soll.

Mit der Realisierung der Planungen erfolgt gleichzeitig die abschließende landschaftsgerechte städtebauliche Arrondierung der südwestlichen Siedlungsstruktur des Ortsteils Röddensen der Stadt Lehrte.

Die Schaffung eines bedarfsgerechten Feuerwehrstandortes sowie die Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für einen ansässigen Gewerbebetrieb und die Erleichterung forstwirtschaftlicher Betriebsabläufe tragen dazu bei, die öffentliche Infrastruktur sowie die regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur zu sichern und zu verbessern.

2.2 Ziel

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung der Stadt Lehrte in diesem Bereich in den Grundzügen darzustellen, die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu ordnen und die geplante Verortung einer neuen Feuerwehr, die Betriebserweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes und eines forstwirtschaftlichen Betriebes planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Flächen im Änderungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche Zweckbestimmung: Festplatz“ dargestellt und sollen nunmehr als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt werden.

Die vorliegende Planung entspricht auch dem im ISEK der Stadt Lehrte formulierten städtebaulichen Ziel, vorhandenen Betrieben die Möglichkeit einer betrieblichen Weiterentwicklung zu geben.

2.3 Zweck

Zweck des Verfahrens der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte ist es, die Flächen des Änderungsbereiches im Zuge der Ortsentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit dieser Änderung soll die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte entsprechend geändert werden, um im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Durch diese 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ soll den v.g. städtebaulichen Zielen Rechnung getragen werden.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen erfolgt durch Anbindung über die „Kolshorner Straße“, Kreisstraße (K 122) und die „Celler Straße“, Bundesstraße (B 443) (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Die Kreisstraße (K 122) und die Bundesstraße (B 443) sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz mit Haltestelle an der „Celle Straße“ (Linie 963) sichergestellt. Die fußläufige Entfernung zwischen Bushaltestelle und Plangebiet beträgt ca. 150 m.

3.2 Bestehende Nutzungen und angrenzende Flächen

Die Flächen im Änderungsbereich stellen sich derzeit überwiegend als Brachflächen dar, die in einigen Bereichen durch die ehemalige Festplatznutzung entsprechend verdichtet wurden. Die Zufahrtbereiche sind überwiegend geschottert. Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit auf einer zentral im Plangebiet gelegenen etwas vertieften Fläche versickert.

In den Randbereichen des Plangebietes sind einige wenige Laubgehölze und einige durchgewachsene Nadelgehölze (Fichten) zu finden.

Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich, im Straßenseitenraum der Kreisstraße (K 122), befinden sich straßenbegleitend einige ortsbildprägende Straßenbäume.

Nördlich der Kreisstraße und östlich des Plangebietes liegen die bebauten Flächen der Ortslage von Röddensen mit gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine privat genutzte, mit Gehölzen bestandene parkartige Grünfläche.

Die Flächen westlich des Änderungsbereiches werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Flächen im Änderungsbereich sowie eine Biotoptypenkartierung wird unter Kapitel 5. Umweltbericht dieser Begründung beigefügt.

Für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung wurde von *Schmal + Ratzbor Ingenieurbüro für Umweltplanung* ein „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ erstellt. Dieses Gutachten wird im Umweltbericht ausgewertet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden bei der Planung berücksichtigt.

Die Flächen sind für die beabsichtigten Nutzungen in Bezug auf die derzeitige Nutzung, Größenordnung und Einbindung in das Ortsgefüge unproblematisch zu entwickeln.

3.3 Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

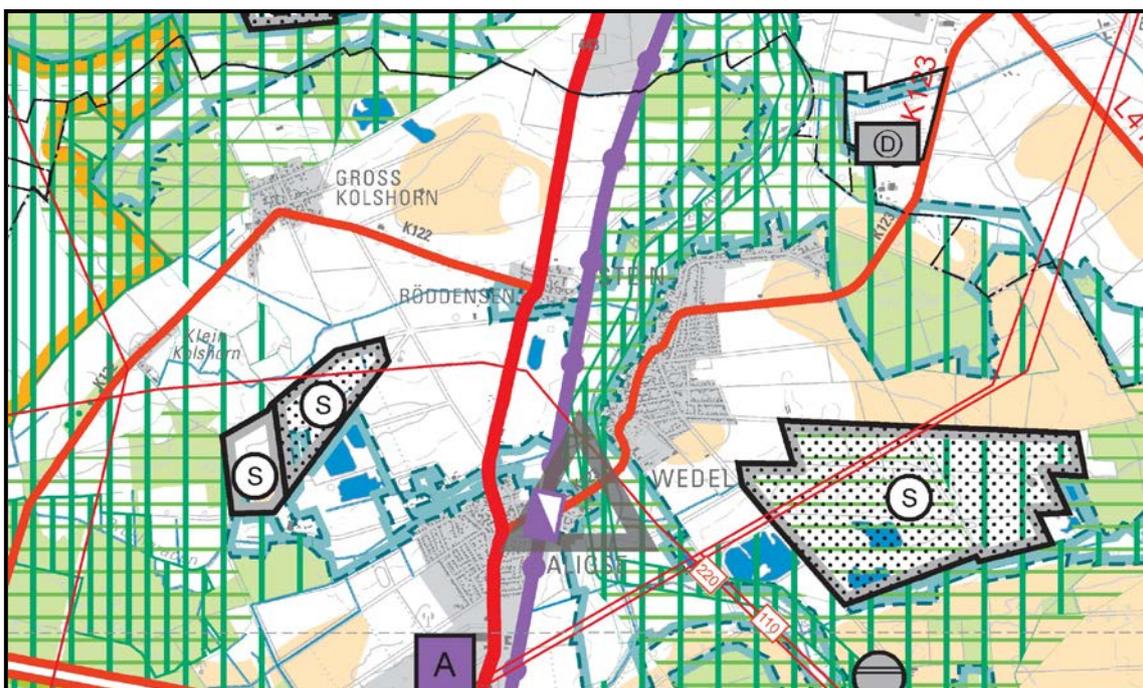
Das zentralörtliche System der *Ober-, Mittel- und Grundzentren* bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der *Zentralen Orte*. Die Festlegung der *Zentralen Orte* im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an *Ober-, Mittel- und Grundzentren* erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist. Die Stadt Lehrte ist im LROP als „Mittelzentrum“ festgelegt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 (RROP) ist die Stadt Lehrte ebenfalls als „Mittelzentrum“ und als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt.

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich eines im RROP festgelegten „Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Kreisstraße (K 122) ist im RROP als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ festgelegt. Die nördlich der Kreisstraße und östlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind im RROP nachrichtlich als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. (vgl. *Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung: Regionales Raumordnungsprogramm 2016*).



Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung: Regionales Raumordnungsprogramm 2016

Der Ortsteil Röddensen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) als „Ländlich strukturierte Siedlung mit Eigenentwicklungsfunktion“ festgelegt. Das bedeutet, dass die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist. Hier besteht ein Entwicklungsspielraum aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %.

Da der Ortsteil Röddensen der Stadt Lehrte zu den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion „Eigenentwicklung“ gehört, wird damit eine regionalplanerische Zielaussage zur künftigen Entwicklung des Ortes getroffen. Die neue Siedlungsfläche ist auf den fünfprozentigen Basiswert für den zulässigen Siedlungsflächenzuwachs im Geltungszeitraum des RROP 2016 anzurechnen. Auf das entsprechende Ziel zur Eigenentwicklung ländlich strukturierter Siedlungen (2.1.4 RROP) wird verwiesen:

„Die ländlich strukturierten Siedlungen ohne zentralörtliche Funktion sollen als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur gesichert und im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickelt werden.“ (S. 20, Beschreibende Darstellung RROP 2016)

„In den übrigen ländlich strukturierten Siedlungen – in denen keine „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt ist – ist die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. Hier besteht der Entwicklungsspielraum aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %.“ (S. 22, Beschreibende Darstellung RROP 2016)

Für den Ortsteil Röddensen wurde die Ausgangsbasis der Siedlungsfläche 100% mit 117.674 m² ermittelt. Der Basiszuschlag 5 % beträgt demnach 5.884 m² und der Ermessenszuschlag 8.237 m².

Mit dem Verfahren zur Wohnbauflächenentwicklung des Bebauungsplanes 07/03 „Sandbergweg West“, nördlich der „Kolshorner Straße“ (vgl. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan), sind die 5 % zur Eigenentwicklung festgelegten Flächenpotenziale für den Ortsteil Röddensen für den Geltungszeitraum des RROP ausgeschöpft.

Allerdings wird im RROP bei konkreten Ansiedlungsvorhaben eine Ausnahme formuliert:

„Zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind an in der zeichnerischen Darstellung festgelegten „Standorten Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie in folgenden Ausnahmefällen bei konkreten Ansiedlungsvorhaben an weiteren raumordnerisch geeigneten Standorten möglich, wenn ein konkretes Ansiedlungsvorhaben

- dem Erhalt und der Entwicklungsmöglichkeit eines Handwerksbetriebs dient und/oder
- dazu beiträgt, die regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur zu verbessern und/oder
- von besonderen Standortvoraussetzungen (verkehrliche Lagegunst, Rohstoffvorkommen, Bodenbeschaffenheit, Wasserversorgung, etc.) abhängig ist und/oder
- die regionale Freizeit- und Erholungsfunktion verbessert.

Sie werden nicht auf den Basiswert angerechnet.“ (S. 20, Beschreibende Darstellung RROP 2016)

Aufgrund der formulierten Ausnahme können zusätzliche gewerbliche Bauflächen entwickelt werden, wenn konkrete Ansiedlungsvorhaben betroffen sind bei denen die v.g. Punkte Anwendung finden.

Für die Feuerwehr ist die verkehrliche Lagegunst des Plangebietes Grundvoraussetzung für eine schnelle Erreichbarkeit und somit einer effektiven Brandbekämpfung.

Für den seit 1965 ansässigen Gewerbebetrieb werden die direkt angrenzenden Flächen im Änderungsbereich zur Erhaltung und Entwicklung des Betriebes dringend benötigt. Durch den Erhalt des Betriebes an seinem langjährigen Standort trägt der Betrieb dazu bei, die regionale Wirtschaft- und Arbeitsmarktstruktur zu verbessern. Insbesondere können die ca. 80 Arbeitsplätze durch den Erhalt und die Entwicklung des Betriebes langfristig gesichert werden.

Für den forstwirtschaftlichen Betrieb ist durch die Lagegunst des Plangebietes in kurzer Entfernung zu den forstwirtschaftlichen Flächen ein besonderer Standortvorteil gegeben.

Der Änderungsbereich liegt zum Teil in einem im RROP festgelegten „Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ (3.1.2 RROP):

„Als „Vorbehaltsgebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ sind Gebiete festgelegt, die für den Biotopverbund eine Bedeutung als Verbindungsfläche besitzen oder in denen eine solche Bedeutung entwickelt werden soll. Des Weiteren werden mit diesem Vorbehaltsgebiet raumbedeutsame Kompensationsflächen raumordnerisch gesichert. Es ist planerisch beabsichtigt, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) gezielt in diese Gebietskulisse zu lenken, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes zu erhöhen.“

Die untere Naturschutzbehörde ist nach § 17 Abs. 6 BNatSchG verpflichtet, ein Verzeichnis der Kompensationsmaßnahmen zu führen. Zurzeit sind rd. 1.000 ha Kompensationsflächen im Kompensationsverzeichnis der Region Hannover registriert. Aus diesem Verzeichnis sind Kompensationsflächen (ab einer Größe von > 3 ha) in Abwägung mit anderen Raumfunktionen und -nutzungen als „Vorbehaltsgebiete zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ festgelegt. Bisher mangelt es vielen Kompensationsflächen an einem funktionalen Zusammenhang, d. h. die Flächen liegen teilweise in isolierter Lage und sind von gefährdeten Arten nur schwer zu erreichen. Daher sollen insbesondere Verbindungsflächen des Biotopverbundes für großflächige Kompensationsflächen bzw. entsprechende Flächenpools/Ökokonten genutzt werden.“ (RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 167)

„Insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung und der örtlichen Landschaftsplanung sollen der Biotopverbund sowie Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund relevanten Gebieten inklusive der Habitatkorridore räumlich-funktional konkretisiert, ergänzt und umgesetzt werden. Die besondere biologische Vielfalt der Region Hannover soll innerhalb und außerhalb des regionalen Biotopverbunds, auch zur Erhöhung der Anpassungsfähigkeit von Arten an klimatische Veränderungen, dauerhaft gesichert werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll den Schutz- und Entwicklungserfordernissen des Biotopverbundes Rechnung getragen und eine Beeinträchtigung heimischer Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften vermieden werden. Bei der Landnutzung soll den Erfordernissen des Arten- und Biotopschutzes Rechnung getragen werden.“ (RROP 2016, Beschreibende Darstellung. S. 31)

Das „Vorbehaltsgebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ stellt sich als Ausläufer des „Vorbehaltsgebietes“ „Burgdorfer Aue“ dar und endet in einer breiteren rechteckigen Fläche am südwestlichen (derzeit gestörten) Ortsrand von Röddensen. Lediglich ein sehr untergeordneter Teil am vergleichsweise unempfindlichen Randbereich dieser Fläche (angrenzende Straße / vorhandene Bebauung / ehemaliger Festplatz) ist von der Planung berührt. Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die K 122 und im Osten an die „Vorhandene Bebauung“. Flächenmäßig überlagert das Plangebiet in Breite und Länge ungefähr den Bereich, den die obere (nördliche) Hälfte der blauen Begrenzungslinie des „Vorbehaltsgebietes“ bedeckt. (siehe *Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung: Regionales Raumordnungsprogramm 2016*).

Verbindungsflächen des Biotopverbundes werden aufgrund der Lage des Änderungsbereiches nicht durchschnitten bzw. von anderen Flächen getrennt; Habitatkorridore bleiben erhalten. Die Verbindungs- bzw. Anbindungsfunktion an die „Burgdorfer Aue“ ist von der Planung nicht betroffen. Zum „Röddenser Graben“ ist aufgrund der unangetasteten Gehölzflächen südlich des Plangebietes ein ausreichender Abstand für den Biotopverbund sicher gestellt. Der weitaus größte Teil des festgelegten „Vorbehaltsgebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“, insbesondere entlang des „Röddenser Grabens“ und westlich des Änderungsbereiches ist von der Planung nicht betroffen; diese Flächen stehen auch zukünftig für großflächige Kompensationsmaßnahmen im Biotopverbund zur Verfügung.

In dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen der Stadt Lehrte werden umfangreiche Flächen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen auch dazu, das bisher gestörte Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand von Röddensen mittels umfangreicher Bepflanzungsmaßnahmen zu verbessern und werden somit zukünftig der Zweckbestimmung des „Vorbehaltsgebietes zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ entsprechend genutzt bzw. gesichert.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von „Gewerblichen Bauflächen (G)“ für die Entwicklung des Ortes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung geeignet, da die Flächen verkehrlich gut über die Kreisstraße (K 122) an die Bundesstraße (B 443) und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind, eine abschließende Ortsarrondierung mit einer angemessenen Ortsrandeingrünung vorbereitet werden kann und durch die in Aussicht genommene Nutzungsänderung von „Grünflächen Zweckbestimmung: Festplatz“ in „Gewerbliche Bauflächen (G)“, die gewerblichen Nutzungen im Ortsteil Röddensen behutsam weiter entwickelt werden können. Die Flächen befinden sich in kurzer Erreichbarkeit zum Bushaltepunkt und sind somit fußläufig an den ÖPNV (Busnetz) angebunden. Der S-Bahnhaltepunkt „Bahnhof Aligse“ befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung vom Plangebiet.

Die Planung trägt dazu bei das vorhandene Busnetz bzw. den S-Bahnhaltepunkt durch die Mitarbeitenden des Betriebes entsprechend auszunutzen und damit langfristig zu sichern.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die den geplanten Darstellungen von „Gewerblichen Bauflächen (G)“ im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

4. Inhalt der Änderung

4.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan vor der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

(vgl. Planzeichnung: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt für den Änderungsbereich derzeit gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB „Grünflächen Zweckbestimmung: Festplatz“ dar.

Daran angrenzend ist im Norden die Trasse der Kreisstraße (K 122) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Verkehrszüge“ dargestellt. Nördlich der Kreisstraße sind die Flächen als „Gemischte Bauflächen (M)“ und als „Wohnbauflächen (W)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Im Osten des Plangebietes findet sich die Darstellung von „Gemischten Bauflächen (M)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Die übrigen im Westen und Süden angrenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

4.2 Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

(vgl. Planzeichnung: 12. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Die zukünftigen Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes folgen den vorgenannten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lehrte und berücksichtigen die Belange der örtlichen Feuerwehr, der konkreten Entwicklungserfordernisse des angrenzenden Gewerbebetriebes, der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie sämtlicher an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen.

Entsprechend der geplanten Nutzung werden im Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen (G)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, da auf den ehemals als Festplatz genutzten Flächen die örtliche Feuerwehr neu verortet, der bestehende Gewerbebetrieb und der forstwirtschaftliche Betrieb durch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten gesichert und durch diese Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet werden sollen.

Ziel des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ in Röddensen der Stadt Lehrte ist die Festsetzung eines „Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe)“ gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 5 BauNVO mit der Einschränkung, dass ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dieser Baugebietstyp eignet sich sowohl hinsichtlich der angestrebten als auch der bereits vorhandenen angrenzenden baulichen und sonstigen Nutzungen. Die geplante Festsetzung eines „Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe)“ im Bebauungsplan ermöglicht eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Neuverortung der örtlichen Feuerwehr, der Entwicklung der nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen des ansässigen Gewerbebetriebes östlich des Plangebietes und des forstwirtschaftlichen Betriebes.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte „Röddenser Graben“ in Röddensen wird zurzeit ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Gudrun Schmal, Schmal + Ratzbor Ingenieurbüro für Umweltplanung, Lehrte Aligse und an dieser Stelle zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

(Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben“ wurde bereits dem Vorentwurf der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.)

5.1. Einleitung

Wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

5.3 Zusätzliche Angaben

Wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

6. Öffentliche und private Belange, Abwägung

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung der Stadt Lehrte in diesem Bereich in den Grundzügen darzustellen, die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu ordnen und die geplante Verortung des neuen Feuerwehrstandortes, der Betriebserweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes und des forstwirtschaftlichen Betriebes planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit dieser Änderung sollen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte entsprechend geändert werden, um im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Parallelverfahren durchzuführende verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Die Flächen im Änderungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünflächen Zweckbestimmung: Festplatz“ dargestellt und sollen nunmehr als „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dargestellt werden.

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen bzw. untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dabei wurden insbesondere folgende Aspekte untersucht bzw. berücksichtigt und abgewogen:

- Das städtebauliche Erfordernis zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Flächen südlich der Kreisstraße (K 122), östlich der bestehenden Ortslage von Röddensen für die Nutzung als neuen Feuerwehrstandort, die zweckdienliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes sowie die Errichtung einer forstwirtschaftlichen Lagerhalle, mit dem Ergebnis, dass eine Änderung des bisherigen Planungsrechts zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Für die obsolet gewordene Nutzung als Festplatz wird so gleichzeitig eine sinnvolle Nachnutzung gewährleistet.
- Die Frage der Prüfung von sinnvollen Alternativstandorten, mit dem Ergebnis, dass die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ziele in Art und Umfang nur in geeigneter Lage bzw. in enger räumlicher Zuordnung zu bereits existierenden Nutzungen auf den in Aussicht genommenen Plangebietsflächen realistisch erscheint. Die Planung an diesem Ort ermöglicht gleichzeitig eine landschaftsgerechte städtebauliche Arrondierung der südwestlichen Siedlungsstruktur des Ortsteils Röddensen.
- Die Belange von Natur, Umwelt und Landschaft, mit dem Ergebnis, dass die in Rede stehenden Flächen derzeit als vergleichsweise unempfindlich bezüglich der angestrebten Nutzungen eingeschätzt werden. Zur genaueren Untersuchung wird zurzeit ein „Umweltbericht“ zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte ‚Röddenser Graben in Röddensen‘ von Dipl.-Ing. Gudrun Schmal, Schmal + Ratzbor Ingenieurbüro für Umweltp lanung, Lehrte Aligse ausgearbeitet. Die Ergebnisse dieses Umweltberichtes werden bei der weiteren Planung beachtet. Im Rahmen der parallel verlaufenden verbindlichen Bauleitplanung bestehen darüber hinaus planungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten, die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe so weit wie möglich zu vermeiden und auszugleichen. Bereits vorhandene Störungen des Ortsrandes können gemindert werden.

- Die potentiellen Ausgleichsflächen, mit dem Ergebnis, dass diese geeignet sind, durch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten, einen ausreichenden Ausgleich eines durch die Planung vorbereiteten Ausgleichsdefizits sicherzustellen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist sichergestellt.
- Die Verkehrsanbindung, mit dem Ergebnis, dass die Flächen des Änderungsbereiches über die Kreisstraße (K 122) und die Bundesstraße (B 443), gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden sind. Eine schnelle Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist sicher gestellt.
- Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, mit dem Ergebnis, dass die Flächen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Anbindung an den ÖPNV über das vorhandene Busnetz mit Haltestelle an der „Celle Straße“ (Linie 963) sichergestellt ist. Die Lauflänge zur Bushaltestelle beträgt ca. 150 m.
- Die Flächenverfügbarkeit, mit dem Ergebnis, dass sich die Flächen bereits im Eigentum des zukünftigen Nutzers befinden und somit für die geplanten Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können.
- Die Nutzungsoption des geplanten Gebäudes für die Feuerwehr, mit dem Ergebnis, dass die Stadt Lehrte die Bereitstellung von Räumlichkeiten für eine Feuerwehrrnuzug begrüßt.
- Die an den Änderungsbereich angrenzenden baulichen und sonstigen Nutzungen hinsichtlich ihrer Störungsempfindlichkeit, mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Nutzungen zu erwarten sind. Auch sind keine, von diesen Nutzungen ausgehende, Störungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten.
- Die Belange der Raumordnung, mit dem Ergebnis, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung, welche der geplanten Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen (G)“ im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entgegenstehen könnten, nicht erkennbar sind.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung von bisher als „Grünflächen Zweckbestimmung: Festplatz“ dargestellten Flächen im Änderungsbereich durch die Darstellung von „Gewerbliche Bauflächen (G)“) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Lehrte geschaffen.

Die vorgesehene Änderung ist für die städtebauliche Entwicklung erforderlich. Die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen sind für die in Aussicht genommenen Nutzungen besonders geeignet (siehe geprüfte Belange). In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine baulichen oder sonstigen Nutzungen, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden bei der Planung berücksichtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die hier vorgesehene 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte.

7. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum aufgefordert.

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Lehrte,

.....

Bürgermeister

(L.S.)