

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

### 1 Ziel des Bebauungsplanes

Anlass der Bauleitplanung war die Absicht der Fa. ALDI, das bisherige Zentrallager Sievershausen aufzulösen und durch ein neues Logistikzentrum an dem Standort Aligse zu ersetzen. Das Planverfahren wurde mit dem Ziel eingeleitet, ein Industriegebiet (GI) auszuweisen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Ansiedlung des neuen ALDI-Logistikzentrums zu schaffen. Mit Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB (Ratsbeschluss vom 21.02.2021) wurde als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „SO-Logistikzentrum“ festgesetzt und durch den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Neben dem Plangebiet in der Gemarkung Aligse für die geplante Hauptnutzung werden mit dem Bebauungsplan weitere Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen sowie zur Sicherung der Erschließung festgesetzt (siehe Kapitel 2)

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02/17 wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3“ in der Gemarkung Aligse durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung, mit der großflächige gewerbliche Bauflächen sowie Verkehrs- und Grünflächen dargestellt wurden, hat mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 17.05.2018 Rechtswirksamkeit erlangt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen der Flächennutzungsplan entwickelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ ist gemäß Stellungnahme der Region Hannover (untere Landesplanungsbehörde) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02/17 besteht aus vier Teilplänen: Zum einen aus dem Teilgeltungsbereich A für ein Areal, in dem die Erschließung und Entwicklung des Logistikzentrums vorbereitet werden soll. Zum anderen handelt es sich um die Teilgeltungsbereiche B, C und D, die als einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

Bei dem **Teilgeltungsbereich A**, der im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht, handelt es sich um ein ca. 17 ha großes Gebiet im Süden der Gemarkung Aligse, unmittelbar nördlich der Autobahn A2 bzw. des Autobahnzubringers (Anschlussstelle Lehrte-Nord) im Zuge der Westtangente. Das Gebiet wird im Norden durch den Feldwirtschaftsweg 'Zur Kreuzeiche' begrenzt. Im Süden werden zum Teil Verkehrsflächen der Westtangente in den Planbereich einbezogen. Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche bewirtschaftet und ist durch eine zentral von Nordwesten nach Südosten verlaufende Baum-Strauchreihe sowie durch Gehölz- und Staudenaufwuchs entlang eines Grabens im Südosten geprägt. Der südöstliche Abschnitt des Plangebietes wird von zwei Hochspannungsleitungen gequert.

Der **Teilgeltungsbereich B**, der wiederum drei ackerbaulich genutzte Teilflächen in der Größe von insgesamt ca. 4,3 ha umfasst, liegt ca. 2,5 km nördlich des Ortsteils Arpke und ist auf drei Seiten von Waldflächen umgeben.

Der **Teilgeltungsbereich C** besteht aus zwei insgesamt ca. 2,4 ha großen Teilflächen in der Gemarkung Röddensen. Es handelt sich um eine Fläche südlich der Kolonie Kolshorn in Verlängerung des Aligser Torfweges und ein zweites Areal am Rande der Burgdorfe Aue.

Bei dem **Teilgeltungsbereich D** handelt es sich um Straßenverkehrsflächen im Kreuzungsbereich an der südlichen Abfahrtrampe der Autobahnanschlussstelle Lehrte der A2, ca. 200 m südlich des Teilgeltungsbereiches A.

### **3 Umgang mit Umweltbelangen**

Ein Umweltbericht ist als Teil B in die Begründung integriert. Er basiert insbesondere auf einem landschaftsplanerischen Fachgutachten sowie auf einer Reihe von schalltechnischen Untersuchungen.

Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Standortbeurteilung geprüft. Insbesondere die günstige Verkehrslage des Plangebietes mit unmittelbarem Autobahnanschluss erlaubt eine nach Abwägung aller sonstigen Planungsbelange vertretbare Entwicklung des Sondergebietes für das geplante Logistikzentrum in der Gemarkung Aligse. Durch die intensive bauliche Nutzung in einem vorbelasteten Bereich (Autobahn, Gewerbe, Hochspannungsleitungen) wird der Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle entgegengewirkt.

#### Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Unter naturschutzfachlichen Aspekten sind bei Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Besonders betroffen sind Boden-, Wasser- und Klimahaushalt durch die großflächige Versiegelung (bis zu 12,5 ha). Die Biotopverluste beziehen sich überwiegend auf geringwertige Ackerflächen, aber auch wertvolle Gehölzstrukturen (ca. 0,75 ha). Das Landschaftsbild verändert sich durch die Beseitigung prägender Elemente und durch die Errichtung großmaßstäblicher Baukörper. Diese Eingriffe sind im planerischen Sinne nicht vermeidbar, da hier der städtebaulich begründeten Entwicklung des Plangebiets der Vorrang eingeräumt wird. Die geplante Dachbegrünung und die Regenwasserbewirtschaftung tragen zur Verringerung negativer Folgewirkungen bei.

Daneben kann ein Teil der planbedingt zu erwartenden Eingriffe durch die Anpflanzungen und Biotopgestaltungsmaßnahmen (Obstwiese, Ruderalgebüsch) am Rande des Plangebietes ausgeglichen werden. Gleichwohl verbleibt ein erhebliches Kompensationsdefizit, das durch Festsetzung, Zuordnung und vertragliche Sicherung weiterer naturschutzbezogener Maßnahmen ausgeglichen wird. Dabei handelt es sich um die Anlage einer Baumreihe an der Straße 'Zur Kreuzeiche' in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sowie um landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen im Bereich 'Grafhorn' (Sandheide, Eichenmischwald und Streuobstwiese; insgesamt ca. 4,3 ha in Teilgeltungsbereich B,) und in der Gemarkung Röddensen (Eichenmischwald und Extensivgrünland, ca. 2,4 ha in Teilgeltungsbereich C).

Schließlich werden auch die Eingriffe und ökologische Beeinträchtigungen von planfestgestellten Ausgleichs- und Waldflächen, die im Zuge des Autobahnausbaus hergerichtet worden waren, kompensiert. Hierfür werden Flächen aus einem Kompensationspool in der Gemarkung Eicklingen (Landkreis Celle) in Anspruch genommen (ca. 1,7 ha).

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden besonders gefährdete Arten einer vertiefenden Prüfung unterzogen. Aufgrund des Vorkommens von überwiegend nicht stark gefährdeten Vogelarten können etwaige Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere der Verlust von Fortpflanzungsstätten oder den Tieren selbst, vermieden werden, wenn Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen beachtet werden. Namentlich dürfen die Bauarbeiten nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden (Winter). Weiterhin sind die Kontrolle von Gehölzen vor der Fällung (Baumhöhlen) und die Überprüfung des Baufeldes auf Bodenbrüter und geschützte Säugetiere vorgesehen. Etwaige Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### Immissionsschutzrechtliche Belange

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind die Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm anzuführen. Zur Vermeidung unzulässiger Belastungen in der betroffenen Umgebung – hier namentlich in dem Wohngebiet 'Kuhlkamp' und in dem unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet – werden sogenannte Emissionskontingente festgesetzt, die die zulässigen Nutzungen in dem Sondergebiet hinsichtlich ihres Störgrades einschränken, um den Schutz der Umgebung zu gewährleisten. Die Einhaltung der Emissionskontingente durch geeignete Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Aufgrund des Straßenverkehrslärms kommt es im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht zu immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen, und zwar weder aufgrund des geplanten Neubaus der Erschließungsstraße noch durch die von der Autobahn auf das geplante Gebiet einwirkenden Geräusche. Aufgrund der Untersuchungen zur planbedingten Verkehrslärmfernwirkung sind jedoch im Zuge der Ortsdurchfahrten Aligse und Röddensen zum Teil geringfügige Erhöhungen der maßgeblichen Beurteilungspegel zu erwarten (bis zu 0,3 dB(A)). Diese erreichen oder überschreiten zum Teil auch die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung. Als Beitrag zur planerischen Konfliktbewältigung wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Lehrte und der Vorhabenträgerin sichergestellt, dass an konkreten Bestandsbauten passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Eine Gesamtlärbetrachtung, in der die unterschiedlichen Lärmarten energetisch addiert werden, zeigt, dass es planbedingt in den Ortsteilen Aligse und Röddensen auch unter Berücksichtigung weiterer Lärmquellen (Autobahn, Bahnstrecke, Gewerbelärm etc.) nicht zu zusätzlichen Pegelerhöhungen kommt, die die Schwelle der potenziellen Gesundheitsgefährdung erreichen oder überschreiten.

Unzumutbare Beeinträchtigung des o.g. Wohngebietes durch Blendwirkungen sind nicht zu erwarten. Sonstige Immissionen liegen nicht vor bzw. werden – soweit es sich um Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung handelt – als ortsübliche Vorbelastung beurteilt. Auch die einschlägigen Grenzwerte für die Luftbelastung werden absehbarerweise nicht überschritten.

### Umweltüberwachung

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind zum einen die Durchführung und Wirksamkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Naturschutzmaßnahmen zu kontrollieren. Nach Maßgabe des landschaftsplanerischen Gutachtens und der Satzung der Stadt Lehrte gehört hierzu die Anwuchskontrolle sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Anpflanzung von Gehölzen in einem Zeitraum von drei Jahren sowie die Nachkontrolle der landschaftspflegerischen Entwicklungsmaßnahmen im Bereich Graphorn und in der Gemarkung Röddensen nach sieben Jahren, jeweils bezogen auf das Datum der ersten Baugenehmigung im Plangebiet. Ggf. sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Zum anderen werden die Lärmschutzvorkehrungen überprüft: Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente und Vorgaben bezüglich etwaiger Blendwirkungen wird im Rahmen künftiger Bau- und Betriebsgenehmigungen beachtet. Die Überwachung erfolgt durch die Stadt Lehrte und in Abstimmung zuständigen Fachdienststellen (z.B. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt). Neben einer allgemeinen verkehrsbehördlichen Überprüfung des Verkehrsaufkommens in den Ortsteilen Aligse und Röddensen können die im Durchführungsvertrag festgeschriebenen Verkehrszahlen für zusätzliche planbedingte Fahrten im Vollzug überprüft werden, da die in der Betriebsbeschreibung angegebenen Zahlen als Bestandteil der Baugenehmigung der Überwachung der unteren Bauaufsichtsbehörde unterliegen. Das Monitoring der Geräuschsituation erfolgt auf der Basis der für die 4. Stufe des Lärmaktionsplanes zu ermittelnden Verkehrszahlen (geplant 2022).

### 4 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	gemäß	Ratsbeschluss vom	Zeitraum	Örtliche Bekanntmachung/ An-schreiben vom
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	§ 2 (1) BauGB	nicht gefasst		entfällt
<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	§ 3 (1) BauGB	22.06.2016	15.07. bis 15.08.2016	07.07.2016
<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung</b>	§ 4 (1) BauGB		Frist bis 15.08.2016	05.07.2016
<b>Öffentliche Auslegung</b>	§ 3 (2) BauGB	10.05.2017	29.05 bis 30.06.2017	17.05.2017
<b>Behördenbeteiligung</b>	§ 4 (2) BauGB		Frist bis 30.06.2017	22.05.2017
<b>Erneute Auslegung</b>	§ 4a (3) BauGB	06.12.2018 und 27.06.2018	12.07. bis 31.08.2018	04.07.2018
<b>Erneute Behördenbeteiligung</b>	§ 4a (3) BauGB		Frist bis 31.08.2018	04.07.2018
<b>2. erneute Auslegung</b>	§ 4a (3) BauGB	17.02.2021	08.03. bis 16.04.2021	27.02.2021
<b>2. erneute Behördenbeteiligung</b>	§ 4a (3) BauGB		Frist bis 09.04.2021	03.03.2021
<b>Satzungsbeschluss</b>	§ 10 BauGB	21.07.2021		
<b>Rechtskraft durch Bekanntmachung</b>	§ 10 (3) BauGB			

## 5 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den verschiedenen Verfahrensschritten sind Anregungen und Bedenken zu den folgenden Punkte vorgetragen worden:

- Zum Planverfahren
  - Anwendung des Verfahrensvorschriften nach alter Fassung BauGB / Überleitung
  - Planbezeichnung und Anstoßwirkung in der Bekanntmachung
  - Beteiligung des Ortsrats bzw. Stellungnahme des Ortsbürgermeisters
  - Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
  - Befangenheit / Abhängigkeit der Planer und Gutachter
- Zu allgemeinen städtebaulichen und planerischen Fragen
  - Bezug zu Flächennutzungsplanung 2007 und ISEK 2015
  - Standortbeurteilung und Flächeneignung
  - Alternative Flächennutzung für sonstige gewerbliche Nutzungen
  - Flächeninanspruchnahme und -versiegelung
  - Erhaltung Dorfcharakter und Flächenentwicklung Aligse
  - Arbeitsplätze und Grunderwerbssteuereinnahmen
  - Fa. ALDI als Arbeitgeber und Vorhabenträger
  - Wertverluste für Immobilien in der Umgebung des Plangebiets
- Zum Themenfeld Verkehr
  - Vorbehalte gegen Methodik und Inhalte der verkehrsplanerischen Machbarkeitsstudie
  - Aktualität / Belastbarkeit der Zählergebnisse und Prognosen
  - Ableitung und Begründung der projektbedingten Verkehrserzeugung
  - Berücksichtigung von Stauereignissen und etwaigen Umleitungsverkehren von der A2
  - Einbeziehung der aktuellen und künftigen Belastungen durch die MegaHub-Anlage
  - steigende Verkehrsbelastung auf den Ortsdurchfahrten Aligse und Röddensen
  - Auswirkungen auf innerörtlichen Verkehr (Peiner Straße)
  - Berücksichtigung Fahrradverkehr
  - Baustellenverkehr (Gewerbegebiet Paetzold-Ring und 'Zur Kreuzeiche')
  - Überprüfung der festgelegten Verkehrszahlen für zusätzliche planbedingte Fahrten
  - Straßenentwurf für Anbindung Westtangte und Anschlussrampe A2
- Zum Themenfeld Lärm / Immissionen
  - Vorbehalte gegen Methodik und Inhalte der schalltechnischen Untersuchungen
  - Belastung durch Gewerbelärm am Ortsrand ('Kuhkamp')
  - Anwendung und Überprüfbarkeit der Emissionskontingente
  - Gesamtlärbetrachtung für diverse Schallquellen (Gewerbe, Straße, Bahn, Fluglärm)
  - Ermittlung der Verkehrslärmfernwirkung an Ortsdurchfahrten Aligse und Röddensen
  - Inhalte und Umsetzbarkeit des Lärmsanierungsvertrages
  - Monitoring / Messung zur Belastung aus Verkehrslärm
  - Berücksichtigung und Umsetzung des Lärmaktionsplans
  - Luftqualität und -belastung durch Stickoxide, Feinstaub u.Ä.
  - Lichtimmissionen und Blendwirkungen
  - Erschütterungen durch Schwerverkehr

- Zum Themenfeld Natur und Landschaft
  - Vorbehalte gegen Methodik und Inhalte des landschaftsplanerischen Fachbeitrages
  - Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naherholung
  - Kompensation auf externen Flächen (kein Nutzen für den Ort)
  - Artenschutzrechtliche Erfassung und Beurteilung (u.a. Rebhuhn, Feldlerche)
  - Oberflächenentwässerung: Einleitung von belasteten Abwässern, Reduzierung der Grundwasserneubildung und Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen

Daneben wurden drei Gegengutachten zu den Themen Verkehr, Gesamtlärm und Landschaftsplanung vorgelegt. Die Stellungnahmen und Gutachten wurden geprüft. Die vorgetragenen Bedenken konnten zum großen Teil entkräftet werden und wurden nach gesamtplanerischer Abwägung zurückgewiesen. An den Zielen und Inhalten des Bebauungsplanes wird festgehalten, um die geplante Erschließung und Errichtung des ALDI-Logistikzentrum am Standort Aligse zu ermöglichen. Einzelnen Anregungen wird gefolgt. Zudem wird darauf verwiesen, dass einige Fragestellungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

## **6 Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind haben sich die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in ihren Stellungnahmen zu folgenden Punkten geäußert:

- Region Hannover: Regionalplanung, Naturschutz (Artenschutz, Kompensation, Gehölzarten, Waldrecht), Brandschutz, Gewässerschutz, Immissionsschutz
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Flächeninanspruchnahme und Beeinträchtigung von Wald
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover: Immissionsschutz
- LGLN Hameln-Hannover: Luftbildauswertung und Kampfmittelverdacht
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Erdölleitungen / Erdfallgefährdung
- Forstamt Fuhrberg: Beeinträchtigung von Wald und Waldabstand
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr: Bauverbots- und Baubeschränkungszone, Kompensation planfestgestellter Ausgleichsflächen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Kompensation planfestgestellter Ausgleichsflächen
- ADFC, Ortsgruppe Lehrte: Anbindung und Bevorrechtigung des Fahrradverkehrs
- Deutsche Bahn AG: Bahnstromleitung mit Schutzstreifen
- Deutsche Telekom: Telekommunikationstechnische Versorgung
- Avacon AG Burgwedel: Schutz vorhandener Leitungen
- Avacon Netz GmbH Satzgitter: Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen
- Stadtwerke Lehrte: Gas- und Wasserversorgung
- Vermilion Energy Germany GmbH & Co KG: Erdleitung mit Schutzauflagen
- Wasserverband Peine: Trinkwasser- und Löschwasserversorgung
- Zweckverband Abfallwirtschaft: Abfallentsorgung
- BUND Kreisgruppe Region Hannover: Flächenverbrauch, Alternativenprüfung, Landschaftsbild und Kompensation, Waldbeeinträchtigung, Grundwassersituation Altwarmbüchener Moor

Stadt Lehrte: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/17  
„Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“  
Zusammenfassende Erklärung

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Planung Berücksichtigung gefunden. Allein die vom NABU vorgetragenen Bedenken gegen die Planung wurden nach fachlicher Prüfung verworfen.

Stadt Lehrte  
Fachdienst Stadtplanung

September 2021