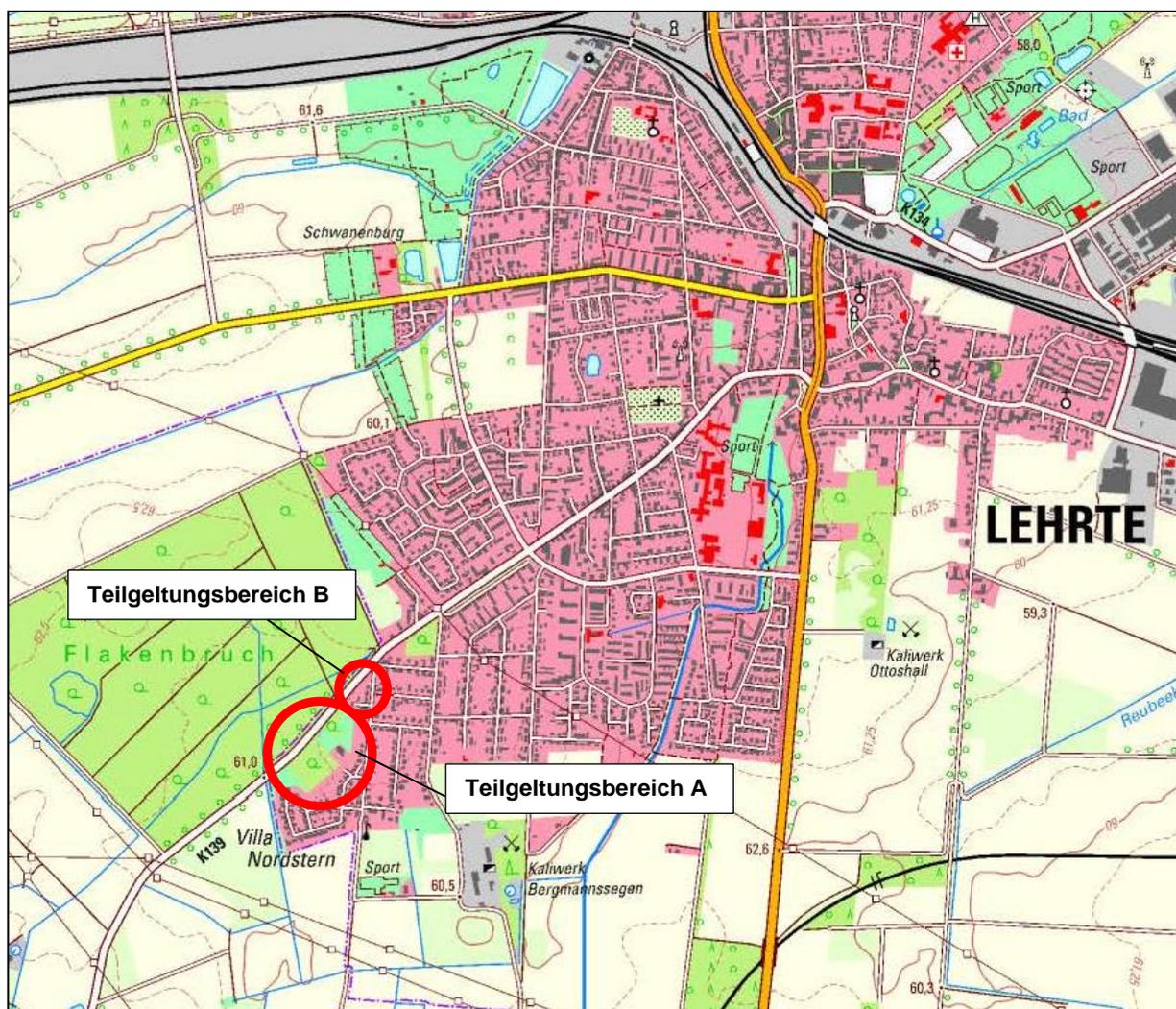


Bebauungsplan Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ mit Örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung Teilgeltungsbereiche A und B

in Lehrte, Stadt Lehrte,
Region Hannover

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Topographische Karte, Markierung Teilgeltungsbereiche A und B, unmaßstäbl. Darstellung



Stadt Lehrte
Rathausplatz 1, 31275 Lehrte

**Bebauungsplan Nr. 00/93 „Villa Nordstern“
mit Örtlichen Bauvorschriften
1. Änderung
Teilgeltungsbereiche A und B
in Lehrte**

**Stadt Lehrte
Region Hannover**

Begründung (Teil A)

Stadt Lehrte
Fachdienst Stadtplanung
Rathausplatz 1

31275 Lehrte

Planverfasser:

■■■■■■ planerzirkel
bernd schmalenberger akn srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
Ottostrasse 33
31137 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13
Fax: 05121 / 1 47 99
E-Mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn
Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Stand:

24.06.2021

Inhaltsverzeichnis

Begründung Teil A

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 1 |
| 2. | GEBIETSBESCHREIBUNG UND AUSGANGSSITUATION | 3 |
| 2.1 | Räumlicher Geltungsbereich und Größe | 3 |
| 2.2 | Eigentumsverhältnisse | 3 |
| 2.3 | Lage | 3 |
| 2.4 | Infrastruktur | 4 |
| 2.5 | Baulicher Bestand, Nutzungsstruktur, Grünstrukturen, Topographie | 6 |
| 2.6 | Boden und Baugrundverhältnisse | 8 |
| 2.7 | Salzstock Lehrte-Sehnde | 11 |
| 2.8 | Kampfmittel und Altlasten | 11 |
| 3. | PLANUNGSGRUNDLAGEN | 12 |
| 3.1 | Rechtsgrundlagen | 12 |
| 3.2 | Ziele der Raumordnung | 12 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan | 14 |
| 3.4 | Bestehendes Baurecht | 16 |
| 3.5 | Landschaftsplan | 17 |
| 3.6 | Schutzgebiete und Schutzobjekte | 18 |
| 3.7 | Fachgutachten und Studien | 18 |
| 4. | PLANUNGSKONZEPT UND STANDORTWAHL | 19 |
| 4.1 | Bau-, Nutzungs- und Verkehrskonzept | 19 |
| 4.2 | Klimaschutz - Fortschreibung des Klimaschutz-Aktionsprogrammes der Stadt Lehrte | 22 |
| 4.3 | Standortwahl | 22 |
| 5. | PLANINHALT | 22 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 22 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 23 |
| 5.3 | Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 25 |
| 5.4 | Bauweise und überbaubare Flächen | 25 |
| 5.5 | Verkehrsflächen | 26 |
| 5.6 | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zufahrtsbereich | 26 |
| 5.7 | Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen | 26 |
| 5.7.1 | Private Grünflächen | 26 |
| 5.7.2 | Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün | 26 |
| 5.7.3 | Bindung für die Erhaltung von Bäumen | 27 |
| 5.7.4 | Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen | 27 |
| 5.7.5 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 27 |
| 5.7.6 | Externe Kompensationsmaßnahmen | 28 |
| 5.7.7 | Maßnahmen zum Artenschutz | 28 |
| 5.7.8 | Grünflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete | 28 |
| 5.7.9 | Bodenversiegelung | 29 |
| 5.7.10 | Begrünung von Gebäuden | 29 |
| 5.8 | Wald | 29 |
| 5.9 | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz | 30 |
| 5.10 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 32 |
| 6. | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 32 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 7. | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG | 32 |
| 8. | STÄDTEBAULICHE WERTE (FLÄCHENÜBERSICHT) | 35 |
| 9. | VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHR | 36 |
| 9.1 | Trink- und Löschwasserversorgung | 36 |
| 9.2 | Schmutzwasserentsorgung | 37 |
| 9.3 | Regenwasserentsorgung | 37 |
| 9.4 | Gasversorgung | 38 |
| 9.5 | Stromversorgung | 38 |
| 9.6 | Abfallentsorgung | 38 |
| 9.7 | Verkehr | 38 |
| 10. | SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG | 38 |
| 10.1 | Schallimmissionen | 38 |
| 10.2 | Klimaschutz | 40 |
| 10.3 | Sonstige umweltbezogene Belange | 40 |
| 11. | DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNSPLANES | 41 |
| 11.1 | Bodenordnende Maßnahmen | 41 |
| 11.2 | Kosten und Finanzierung | 41 |

Teil B der Begründung

Umweltbericht

FACHBEITRÄGE

- Untersuchung zur Versickerung Teilgeltungsbereich A:
Baugrunduntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Ingenieurbüro R.-U. Wode, Sehnde, 07.08.2020
- Untersuchung zur Versickerung Teilgeltungsbereich B:
Stellungnahme Versickerung, Schnack & Partner, Hannover, 28.02.2014
- Fauna und SaP-Bericht: Erfassung der Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und der Haselmaus mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Diplom-Ökologe Robert Pudwill, Sassenburg, Februar 2021
- Untersuchungen an den Bäumen auf dem städtischen Grundstück Am Sülterberg, Villa Nordstern, Stadt Lehrte, 02/2021
- Regenwasserbewirtschaftung, Fachbeitrag zum B-Plan, Ingenieurgemeinschaft agwa, Hannover, 27.05.2021
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 00/93 „Villa Nordstern“, 1. Änderung, Bonk – Maire – Hoppmann, 31.05.2021

Die Fachbeiträge sind bei der Stadt Lehrte, Fachdienst Stadtplanung einsehbar.

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan „Villa Nordstern“ am 13.07.2005 als Satzung beschlossen. Er wurde am 08.09.2005 rechtsverbindlich. Mit diesem Bebauungsplan schuf die Stadt Lehrte die Grundlage für eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Lehrte sowie für die Entwicklung und den Erhalt der dort Ende des 19. Jahrhunderts errichteten gleichnamigen „Villa Nordstern“ und ihrer Parkanlage. Das Gebäude gilt als historisch bedeutsam und steht unter Denkmalschutz.

Während die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitestgehend realisiert ist, blieb das Villengebäude und die dazugehörige Parkanlage jedoch bis zum heutigen Zeitpunkt ungenutzt. Dem Villengebäude droht der Verfall und es ist dringend sanierungsbedürftig.

Teilgeltungsbereich A

Mit dem neuen Eigentümer der Villa soll nun die Sanierung des Gebäudes erfolgen. Der Investor plant, die Villa Nordstern zu einer Kindertagesstätte (KiTa) umzubauen sowie einen nordöstlichen Teilbereich der privaten Parkanlage einer Wohnbebauung zuzuführen. An die Villa angegliedert wird ein Bewegungsraum, der von dem Träger (Lehrter Sportverein) sowie auch von der KiTa genutzt werden kann. Er soll als eigenständiges Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Villengebäude errichtet werden.

Die Nutzung der Villa als KiTa ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes bereits zulässig. Jedoch ergibt sich ein Planungserfordernis aufgrund der geplanten Bewegungshalle und der zusätzlichen Wohnbauflächen, die sich außerhalb von Baufeldern befinden. Für das Baufenster eines zunächst im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes geplanten Garagengebäudes besteht kein Bedarf mehr, so dass es entfallen kann.

Der Standort einer KiTa inmitten der Parkanlage und mit angrenzendem Wald bietet den Kindern viel Bewegungsraum und die Möglichkeit für zahlreiche Naturerfahrungen und ist insofern als Standort sehr gut geeignet.

Die Stadt Lehrte befürwortet die Umnutzung der Villa Nordstern zu einer Kindertagesstätte aus kitafachlicher Sicht. Der Bedarf für eine zusätzliche Einrichtung ist vorhanden. Bereits die Fortschreibung der KiTa-Bedarfsplanung (Vorlage Nr. 080/2017) hat für das KiTa-Jahr 2018/2019 einen Fehlbedarf von 250 Plätzen in den beiden Altersgruppen (U3/Ü3) beinhaltet. Laut KiTa-Bedarfsplanung 2020/2021 auf Basis der vom 18.11.2019 prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, ergibt sich unter Berücksichtigung der Nutzung des flexiblen Einschulungstages (60% eines Geburtsquartals) sowie unter Berücksichtigung der in Planung/Ausschreibung befindlichen Einrichtungen (Ahltens, Arpke, Kernstadt Manskestraße und Familienzentrum, Sievershausen und Projekt Villa Nordstern) zum KiTa-Jahr 2020/2021 für das gesamte Stadtgebiete Lehrte in der Altersgruppe U3 (Kinder von 1 bis unter 3 Jahre) eine Versorgungsquote von 57,39% (Fehlbedarf von 130 Plätzen bei Nachfrageverhalten von 70%) und in der Altersgruppe Ü3 (3,325 Jahrgänge) von 93,31% (Fehlbedarf von 111 Plätzen). Diese Zahlen verdeutlichen die Notwendigkeit dieser zusätzlichen Einrichtung.

Mit der Schaffung von Wohnbauland wird gleichzeitig der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Lehrte Rechnung getragen. Eine an die Straße „Am Sülterberg“ angrenzende städtische Grünfläche, die aufgrund ihrer Lage zwischen bestehender KiTa und Wohnbebauung für eine Nachverdichtung bestens geeignet ist, wird mit in den Änderungsbereich einbezogen. Zunächst war geplant, hier ebenfalls Wohnbauland zu entwickeln. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist man

jedoch davon abgewichen, so dass die Grünfläche mit ihrem Baumbestand dort erhalten bleiben. Die geplante Erschließung für das neue Wohngebiet führt weiterhin über dieses Grundstück und stellt den Anschluss an die Straße „Am Sülterberg“ her.

Weiterhin werden mit dem Änderungsbebauungsplan auf dem Grundstück der Villa Nordstern ortsbildprägende Bäume innerhalb der Parkanlage zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich des Baufensters für das ursprünglich geplante und nicht umgesetzte Garagengebäude wird das allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ wird mit dem Ziel geändert, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau der Villa Nordstern zu einer Kindertageseinrichtung mit angegliederter Bewegungshalle zu schaffen. Zudem wird mit der Festsetzung von Wohnbauflächen das Ziel verfolgt, den in der Stadt Lehrte bestehenden Bedarf an Wohnraum und die allgemeine Nachfrage nach Bauland zu decken. Mit der Einfügung in das bestehende Baugebiet „Villa Nordstern“ wird dabei dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ im Sinne des in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die Änderung im Teilgeltungsbereich B soll die Bebauung eines einzelnen noch unbebauten Grundstücks ermöglicht werden. Dieses Grundstück ist als allgemeines Wohngebiet (WA) und im Randbereich als private Grünfläche festgesetzt. Aufgrund eines ungünstig zugeschnittenen Baufensters ist es jedoch nicht bebaubar. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes war das Grundstück zusammen mit dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück als ein Grundstück geplant, wurde dann aber geteilt. Das östlich angrenzende Grundstück, das an die Straße „Am Sülterberg“ angrenzt, ist bereits bebaut. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im östlichen, bebauten Grundstück für eine Erschließung des unbebauten westlichen Grundstücks an die Straße „Am Sülterberg“ liegt vor.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, die Bebaubarkeit des rückwärtigen Grundstücks zu ermöglichen, als sinnvoll angesehen. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Lehrte, der Verdichtung innerörtlicher Bereiche den Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen zu geben und erfüllt die gesetzliche Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die geplante Bebauung (Teilgeltungsbereiche A und B) soll sich durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie örtliche Bauvorschriften an die vorhandene angrenzende Bebauung anpassen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Teiländerungsbereich A der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ Grünfläche / Parkanlage, Wald und lediglich in den Randbereichen Wohnbauflächen dar. Die Änderung der nordöstlichen und östlichen Grünfläche (städtische Grünfläche) sowie der Villa Nordstern mit geplanter Bewegungshalle in Wohnbauflächen wird parallel zu diesem Verfahren durchgeführt.

2. GEBIETSBESCHREIBUNG UND AUSGANGSSITUATION

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ in Lehrte besteht aus den zwei Teilgeltungsbereichen A und B. Beide Änderungsbereiche befinden sich in der Gemarkung Lehrte, Flur 42.

Teilgeltungsbereich A

Der Teilgeltungsbereich A hat eine Größe von rd. 3,5 ha. Er umfasst die folgenden Flurstücke:

- die Flurstücke 98/1 und 99/12
- sowie den südlichen Teilbereich des Flurstücks 99/92.

Es handelt sich dabei um das Grundstück der Villa Nordstern sowie um eine kleine öffentliche Grünfläche, die an das Außengelände der dort vorhandenen KiTa angrenzt (Flurstück 99/92). Auf dem letztgenannten Flurstück wird eine zurzeit noch von der KiTa genutzte rd. 15 m² große Fläche für die geplante Anbindung an die Straße „Am Sülterberg“ in Anspruch genommen. Die Überplanung dieser Fläche ist mit dem Träger der Einrichtung abgestimmt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Kreisstraße K 139 – Iltener Straße
- Im Nordosten, Osten und Süden durch die südwestlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung „Villa Nordstern“ sowie durch die westlichen Grundstücksgrenzen der KiTa „Villa Nordstern“
- im Südwesten durch öffentliche Grünflächen mit einem Regenrückhaltebecken

Teilgeltungsbereich B

Dieser Teiländerungsbereich hat eine Größe von rd. 0,35 ha. Er umfasst die Flurstücke 99/3, 99/5, 99/95 und 99/96.

Die genaue räumliche Abgrenzung der Änderungsbereiche wird durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der Teilgeltungsbereiche A und B der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Dabei stehen die Flurstücke 98/1 und 99/12 (Villa Nordstern) sowie 99/95 (Teilgeltungsbereich B) im Eigentum der Entwicklungsträger.

Lediglich das Flurstück 99/92 steht im Eigentum der Stadt Lehrte.

2.3 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ befindet sich im Südwesten der Kernstadt Lehrte in Ortsrandlage. Es wird im Nordwesten durch die Iltener Straße (K 139) begrenzt und im Osten durch die Straße „Am Sülterberg“. Westlich der Iltener

Straße erstreckt sich das Waldgebiet „Flakenbruch“. Die Iltener Straße verbindet Lehrte und Ilten verkehrlich.

Der Teilgeltungsbereich A (TGB A) befindet sich auf einer westlichen Teilfläche des Ursprungsbebauungsplanes. Er umfasst das Villengrundstück, zu dem die in Teilen waldartige Parkanlage gehört.

Da die Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes zwischenzeitlich nahezu vollständig realisiert sind, ist der TGB A - ausgenommen im Nordwesten und Westen - von Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt eine öffentliche Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken an den Änderungsbereich A. Im Nordwesten grenzt die Iltener Straße an den Teilgeltungsbereich A.

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Villa Nordstern“ ist im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplangebietes in den letzten 15 Jahren entstanden. Sie ist durch lockere Bebauung mit 1-geschossigen Einfamilienhäuser und ihren Hausgärten geprägt. Vereinzelt stehen in den Gärten und im Straßenraum einzelne alte ortsbildprägende Bäume. Nordöstlich an den Änderungsbereich A grenzt eine Kindertagesstätte.

Der Teilgeltungsbereich B (TGB B) liegt im nördlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes „Villa Nordstern“ und somit nördlich der Villa und des TGB A. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Am Sülterberg“ begrenzt und im Westen durch die Iltener Straße. Nördlich begrenzt eine Grünfläche mit großen Bäumen den Änderungsbereich B.

2.4 Infrastruktur

Die beiden Änderungsbereiche A und B sind über die Straße „Am Sülterberg“ an das örtliche und damit auch an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über den S-Bahnhaltepunkt Lehrte sowie über das öffentliche Busnetz sichergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Am Sülterberg“ mit Verbindung zum Lehrter Bahnhof befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung vom Plangebiet.



Abb. 1: Straße „Am Sülterberg“, Blick Richtung Süden, Mai 2020, planerzirkel

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kita, Spielplätze, Verwaltung, Krankenhaus, Alteneinrichtungen usw.) sowie Supermärkte und weitere Angebote des täglichen Grundbedarfes sind in der Kernstadt Lehrte vorhanden.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Teilgeltungsbereiche A und B, Quelle: Nds. Umweltkarten, Juni 2020

2.5 Baulicher Bestand, Nutzungsstruktur, Grünstrukturen, Topographie

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A befindet sich die im Jahr 1892 erbaute, historisch bedeutsame Villa Nordstern mit ihrer Parkanlage. Die Preußische Landesaufnahme (s. Abb. 3) zeigt die Villa inmitten einer mit Wegen ausgestatteten Parkanlage.

Das seit den 1990er Jahren leerstehende Gebäude steht unter Denkmalschutz. Darüber hinaus ist der Teilgeltungsbereich A frei von Bebauung.



Abb. 3: Preuss. Landesaufnahme im Bereich Villa Nordstern mit Markierung des Teilgeltungsbereiches A und B, Quelle: Nds. Umweltkarten, Juni 2020

Die Parkanlage wird durch alten Baumbestand geprägt. Im Westen und Südwesten hat sich der ehemalige Landschaftspark zu einem dicht bestandenen Wald entwickelt. Hierbei handelt es sich um Wald i. S. d. Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Im Norden bzw. Nordosten prägen in erster Linie Einzelbäume und kleinere Baumgruppen das Bild. Hier befindet sich - laut Mitteilung der Region Hannover, Fachbereich Umwelt vom 8. Juni 2020 und 2. Juli 2020 - an der Grenze zur Iltener Straße eine Fläche von rd. 1.200 m², die ebenfalls Waldeigentum besitzt.

Entlang der Iltener Straße grenzt ein historischer, schmiedeeiserner Zaun das Grundstück von der Iltener Straße ab. Eine gemauerte Torzufahrt führt mittig auf das Villengebäude zu.



Abb. 4: Zufahrt zur Villa Nordstern von der Itener Straße, April 2020, planerzirkel

Entlang der nördlichen Grenze des Villengrundstücks verläuft eine 2,5 m hohe Gabionenwand zur Itener Straße. Diese übernimmt eine Lärmschutzfunktion für das Baugebiet nördlich der Villa. Die Lärmschutzwand führt weiter Richtung Norden bis in den Teilgeltungsbereich B.



Abb. 5: Gabionenwand entlang der Itener Straße, April 2020, planerzirkel

Die öffentliche Grünfläche im östlichen Teilgeltungsbereich A führt bis zur Straße „Am Sülterberg“. Es handelt sich um eine unbebaute, brach liegende Freifläche, die mit Einzelbäumen bestanden ist. Die Fläche ist eingezäunt und durch Brombeersträucher vom Grundstück der Villa Nordstern abgegrenzt.

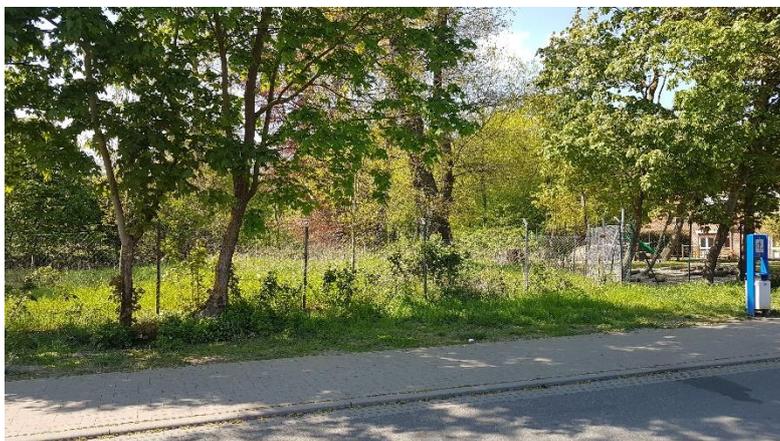


Abb. 6: Öffentliche Grünfläche mit Blick von der Straße „Am Sülterberg“, rechts im Bild der Kindergarten, April 2020, planerzirkel

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches B sind die beiden Grundstücke an der Straße „Am Sülterberg“ mit Einfamilienhäusern bebaut. Hausgärten wurden angelegt. Die beiden weiteren, westlichen Grundstücke sind noch unbebaut. Hier befindet sich Scherrasen mit Übergängen zu Ruderalflur. Die Flächen sind gehölzfrei.

Parallel zur Ittener Straße sowie entlang der Nordgrenze des Flurstücks 99/96 befindet sich im westlichen Plangebiet ein Lärmschutzwall. Er ist in Erdbauweise erstellt und begrünt. Den oberen Abschluss des Erdwalls bildet eine Gabionenwand.



Abb. 7: Blick von Südwesten auf das nördliche, unbebaute Grundstück im Teilgeltungsbereich B. Der Gehölzbestand hinter der Lärmschutzwand gehört zu einer öffentlichen Grünfläche nördlich des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes. (planerzirkel, September 2020).

Topographie

Das Plangebiet ist nahezu eben und verfügt über keine besonderen topographischen Merkmale. Im Teilgeltungsbereich A befindet sich ein künstlich aufgeschütteter kleiner Hügel am Waldrand südwestlich des Villengebäudes.

Nach der Amtlichen Karte 1:5.000 fällt das Gelände des Änderungsbereiches A von Nordosten nach Südwesten von ca. 62 m NHN im Bereich des geplanten Wohngebietes auf ca. 61,8 m NHN im Bereich des Waldrandes zur Villa leicht ab. Der Teilgeltungsbereich B fällt von 61,5 m NHN im Osten geringfügig Richtung Westen ab.

2.6 Boden und Baugrundverhältnisse

Nach der Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) befindet sich im Teilgeltungsbereich B sowie im nördlichen und westlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches A der Bodentyp „Tiefer Gley“.

Der Bodentyp „Mittlere Gley-Braunerde“ ist im Süden und Südosten des Änderungsbereiches A vorzufinden.

NIBIS®Kartenserver

copyright © Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Karteninhalt: Bodenkarte 1 : 50 000 (BK50), Tiefbohrungen (KW)

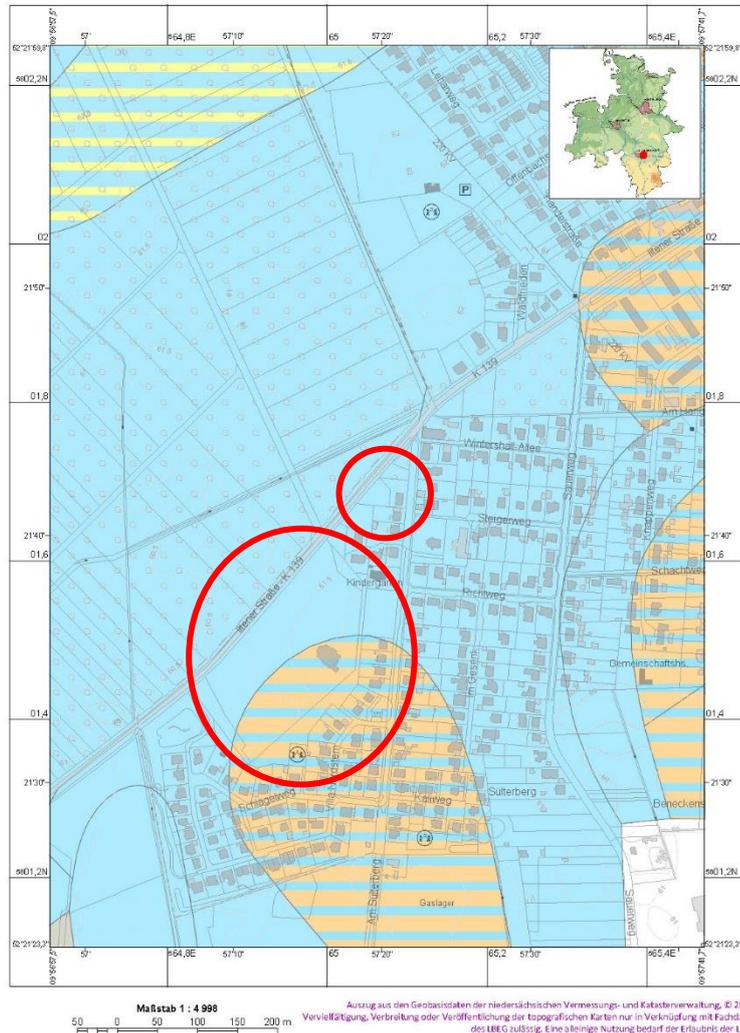


Abb. 8: Bodenkarte 1:50.000, unmaßstäbl, NIBIS Kartenserver, Zugriff: August 2020

Baugrund

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Wode, Mai 2001¹) erstellt. Bei der Untersuchung wurden oberflächennah grob bis gemischtkörnige, nichtbindige Bodenarten angetroffen, die teilweise in Wechsellagerung vorliegen. Sie bestehen im Wesentlichen aus Geschiebelehm, Geschiebemergel und Schmelzwassersanden. Es wurde davon ausgegangen, dass zukünftige Bauwerke vorrangig in mäßig tragfähigem Geschiebelehm oder in mäßig bis gut tragfähigen Schmelzwassersanden abgesetzt werden können. Da eine inhomogene Bodenstruktur angetroffen wurde, empfiehlt das Gutachten eine Einzelfallprüfung. Die Aussagen ersetzen keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 für einzelne Bauvorhaben.

¹ Erschließung des Baugebietes ‚Villa Nordstern‘, Erkundung und Beurteilung der Baugrundverhältnisse, Ingenieurbüro Wode, Mai 2001, einzusehen im Planungsamt der Stadt Lehrte

Die folgenden Zusammenfassungen der Gutachten zur Regenwasserversickerung (Ingenieurbüro R.-U. Wode, Sehnde und Schnack & Partner, Hannover) für die Teilgeltungsbereiche A und B beinhalten ebenfalls Aussagen zum Baugrund der Änderungsbereiche A und B.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie führt mit Schreiben vom 14.01.2021 aus, dass das Plangebiet im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate) liegt. „Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipschutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -).“ Das LBEG empfiehlt, im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Versickerungsfähigkeit der Böden

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden der Änderungsbereiche wurden entsprechende Gutachten beauftragt.

Teilgeltungsbereich A

Das Ingenieurbüro Wode (August 2020) hat die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im geplanten Baugebiet des Teiländerungsbereiches A überprüft. Dafür wurden vom Gutachterbüro 3 Kleinrammbohrungen (KRB) bis 5,0 m unter Geländeoberkante abgeteuft sowie ergänzend der Durchlässigkeitsbeiwert mittels Feldversuch (Permeameter) bestimmt.

Der Baugrundaufbau wird wie folgt beschrieben: „Unterhalb von Oberboden bzw. einem 0,7 m mächtigen, nur in KRB 1 angetroffenen Geschiebedecksand (Feinsand, schwach schluffig) wurden verbreitet eiszeitliche Geschiebelehme und -mergel angetroffen, die als Schluff, sandig – stark sandig, schwach tonig – tonig, schwach kiesig, untergeordnet Sand, schluffig – stark schluffig, schwach kiesig beschrieben wurden. Ab einer Tiefe von ca. 2,9 m u. GOK wurde bereichsweise glazifluvialer Sand erkundet (Sand, z. T. schwach schluffig).“ (Wode, Seite 2)

Es wird festgestellt, dass die hydrologischen Verhältnisse durch die grundwasserhemmenden Geschiebelehme und Geschiebemergel und die unterlagernden grundwasserleitenden Sande bestimmt sind. Bei den durchgeführten Baugrunderkundungen am 14.07.2020 wurde bei der westlichen KRB (KRB 1) kein Grundwasser bis 56,70 m NN² angetroffen. Bei der KRB 2 wurde 2,50 m unter GOK (ca. 59,32 m NN) Grundwasser angetroffen und bei der KRB 3 bei ca. 59,37 m NN. Das Gutachten weist darauf hin, dass die Grundwasserführung und -spiegelhöhe in Abhängigkeit vorangegangener Niederschlagsraten jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Insbesondere nach ergiebigen Niederschlagsereignissen sei auf den bindigen Böden im Osten der Untersuchungsfläche mit dem Auftreten von oberflächennahem Stau- und Schichtenwasser zu rechnen.

Im Hinblick auf Versickerungsanlagen wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Grundwassers ein Abstand zur Grundwasseroberfläche (Mittlerer

² Das Gelände im Untersuchungsbereich ist annähernd eben mit einer Höhenlage von ca. 61,5 m NN bis ca. 62,0 m NN.

Höchster Grundwasserflurabstand MHGW) von mind. 1 m gewährleistet sein sollte, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Es heißt weiter: „Bei geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse kann bei Flächen- und Muldenversickerung im begründeten Ausnahmefall eine Mächtigkeit des Sickerraums von < 1 m vertreten werden.“

Im Fazit wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte der oberflächennahen Geschiebelehme und -mergel sowie der Grund- bzw. Stauwassersituation eine regelkonforme Versickerung im Untersuchungsbe- reich nicht möglich ist.

Teilgeltungsbereich B

In der „Stellungnahme Versickerung“ vom 28.02.2014 vom Büro Schnack & Partner (Hannover) werden die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse des noch nicht bebauten Grundstücks im Nordwesten (Flurstück 99/95) im Hinblick auf die Versickerung beurteilt.

Dafür wurde eine Kleinbohrung bis 3 m unter Gelände abgeteuft sowie ein Open-End-Test zur Durchlässigkeitsbestimmung des anstehenden Bodens durchgeführt. Dabei wurde eine künstliche Auffüllung von 0,50 m Dicke über gewachsenen Schmelzwassersand (0,30 m Dicke) und Geschiebemergel (ab 0,80 m Tiefe) angetroffen.

Die Auffüllung wurde als schwach steiniger, bereichsweise schwach humoser, schwach schluffiger, kiesiger Sand angesprochen. Der Schmelzwassersand ist ein schwach schluffiger, feinsandiger Mittelsand. Der Geschiebelehm ist nach Kornanalyse ein toniger, stark schluffiger Sand mit Kreidemergelstückchen.

Weiter heißt es in dem Gutachten: „Auf dem gering durchlässigen Geschiebemergel ist mit Stauwasserbildungen zu rechnen.“ Eine Versickerung sei aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Geschiebemergels nicht möglich.

2.7 Salzstock Lehrte-Sehnde

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Salzstock Lehrte-Sehnde. Ein Abbau von Kalisalz findet hier nicht mehr statt. Der Salzstock ist als „Fläche, unter denen der Bergbau umgeht“ im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht (s. Abb. 10).

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit Schreiben vom 14.01.2021 auf das ehemalige Kalibergwerk „Bergmannsegen-Hugo“ hin, welches sich im Bereich des Plangebietes befindet hin. Es wird ausgeführt „... dass nach allgemeinem Kenntnisstand von einer unmittelbaren Gefahr für die Oberfläche zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgegangen wird. Zurzeit wird den Informationen nach das Bergwerk planmäßig geflutet, was einer fortschreitenden Konvergenz des Gebirges entgegenwirken wird. Die Flutung ist nahezu abgeschlossen Das vom Betreiber durchgeführte Nivellement weist bisher keine schädlichen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche aus.“

2.8 Kampfmittel und Altlasten

Für den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Es wurden Kampfmittel (Panzergranaten) gefunden, die ordnungsgemäß geborgen und vernichtet wurden.

Im südlichen Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes „Villa Nordstern“ wurde zum damaligen Zeitpunkt kontaminiertes Bodenmaterial angetroffen, das abgetragen und entsorgt wurde. Die Freistellungsbescheinigung wurde im Jahr 2003 von der Region Hannover ausgestellt.

Für die beiden Änderungsbereiche A und B sind keine weiteren Altablagerungen bekannt.

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Rechtsgrundlagen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Länderrecht Niedersachsen

- **Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- **Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)

3.2 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Grundsätze der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lehrte.

Die Stadt Lehrte ist dort als Mittelzentrum festgelegt, wobei die Kernstadt Lehrte als „Zentrales Siedlungsgebiet“ ausgewiesen ist. Zentrale Siedlungsgebiete haben eine hervorgehobene Bedeutung als Standort „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

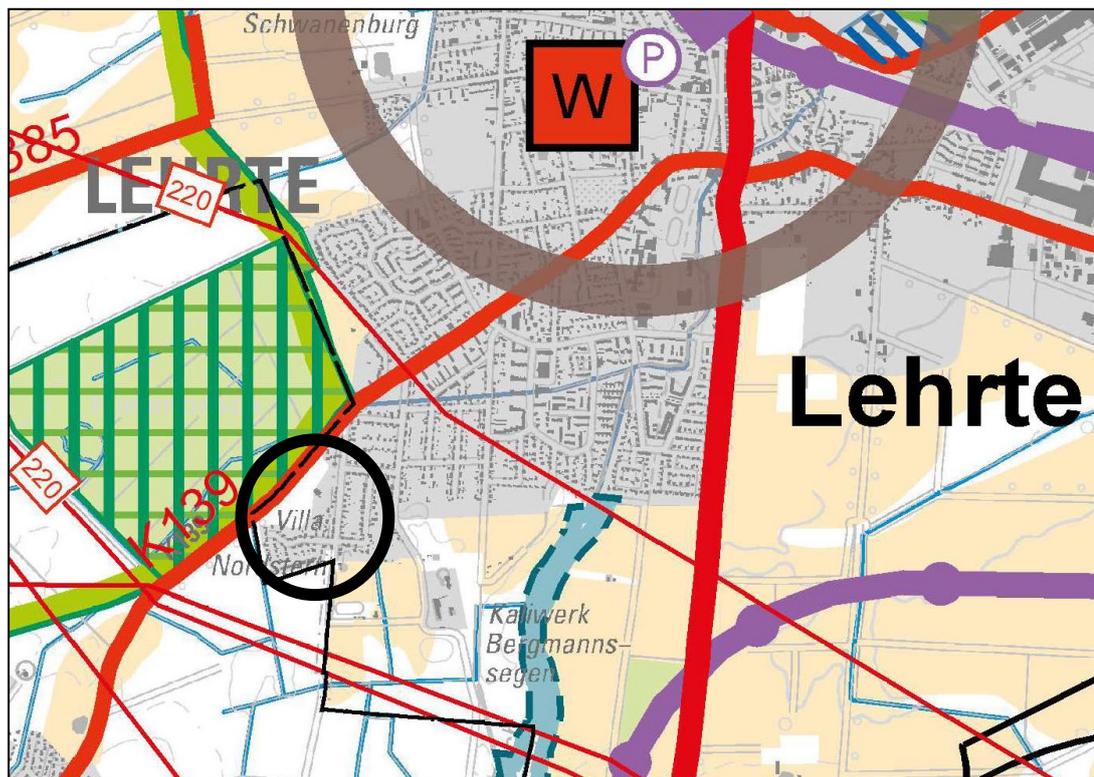


Abb. 9: Ausschnitt aus dem RROP 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsgebietes

Innerhalb des Teiländerungsbereiches A stellt die zeichnerische Darstellung den Bereich um das Villengebäude einschließlich der östlich davon bestehenden Bebauung des Baugebietes „Villa Nordstern“ als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar. Die Flächen westlich und südwestlich des Villengebäudes sind ohne räumlich konkrete Festlegung. Der Waldbestand innerhalb des Plangebietes ist nicht als raumbedeutsame Waldfläche im Sinne des RROP einzustufen.

Der Teilgeltungsbereich B ist als „Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ ausgewiesen.

Die an die Teilgeltungsbereiche A und B angrenzende Itener Straße ist als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ festgelegt. Sie wird in ihrer Funktion durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Außerhalb des Plangebietes, nordwestlich an die Itener Straße angrenzend, befindet sich ein Waldgebiet, der sogenannte Flakenbruch. Dieser ist als **Vorbehaltsgebiet Wald** sowie als **Vorranggebiet Natur und Landschaft, Vorranggebiet Freiraumfunktion und Vorbehaltsgebiet Erholung** festgelegt.

Vorbehaltsgebiete Wald sind im Regionalen Raumordnungsprogramm zur „Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der vorhandenen raumbedeutsamen Wälder [...] in der zeichnerischen Darstellung festgelegt“ (RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, 3.2.2 Forstwirtschaft, Ziffer 02).

Zur Wahrung insbesondere ihrer naturschutzfachlichen Funktionen sollen Waldränder und ihre Übergangszonen grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Das LROP sieht dazu einen Abstand von 100 m als Orientierungswert vor. Weiter heißt es im RROP 2016: „Die Abstandszone dient darüber hinaus der Wahrung des Landschaftsbildes und als Sicherheitsabstand zur

Gefahrenabwehr (Sturm, Brand) sowie zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.“ (RROP 2016, 3.2.2 Forstwirtschaft, Ziffer 04).

„Bei Unterschreitungen sollen die Belange der Forstwirtschaft und des Naturschutzes besondere Berücksichtigung finden. Hierbei sind insbesondere die für die Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf etc.) notwendigen Abstände zu berücksichtigen.“ (RROP 2016, Beschreibende Darstellung, 3.2.2 Forstwirtschaft, Ziffer 04)

Für die Unterschreitung des Abstandes auf bis zu rd. 27 m für das geplante Baugebiet werden die folgenden Argumente in die Abwägung eingestellt:

- Wie unter Punkt 1 erläutert, ist der Bedarf an Wohnraum in der Stadt Lehrte groß. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen kommt der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Zudem ist im vorliegenden Fall in Bezug auf die Verortung der geplanten Bebauung der Erhalt der Parkanlage um die denkmalgeschützte Villa zu berücksichtigen.
- Die Möglichkeit der Ausbildung eines naturnahen Waldrandes als ökologische Pufferfläche zwischen der geplanten Bebauung und dem Flankenbruch ist aufgrund der in diesem Bereich verlaufenden Kreisstraße und dem aus Gabionen erstellten, 2,5 m hohen Lärmschutzwand im Plangebiet selbst nicht gegeben.
- Im Hinblick auf die gebotene Berücksichtigung der Gefahrenabwehr werden in Anbetracht der dem Baugebiet vorgelagerten 2,5 m hohen Lärmschutzwand und dem geplanten Abstand von ca. 27 m zum Waldrand keine Gefährdungen durch umstürzende Bäume für bauliche Anlagen erwartet.
- In Bezug auf die Brandgefahr werden keine Bedenken gesehen, da von dem geplanten Wohngebiet keine besondere Gefahr ausgeht.

Unter Würdigung der genannten Argumente wird die Entscheidung für eine Unterschreitung des Waldabstandes getroffen.

Eine Beeinträchtigung der Freiraum- und Erholungsfunktion des Flankenbruches ist mit der Planung nicht verbunden. Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan werden auch keine Funktionen des Waldes als Vorranggebiet für Natur und Landschaft beeinträchtigt.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan werden die städtebaulichen Entwicklungsziele dargestellt.

Teilgeltungsbereich A

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt für den Änderungsbereich A „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Wald entlang der Itener Straße und im südlichen Plangebiet dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der nunmehr verfolgten Zielsetzung, im Bereich der Grünfläche/Parkanlage und einem Teilstück der Waldfläche Wohnbebauung zu ermöglichen, wird das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte

im Bereich „Villa Nordstern“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Zudem wird der Bereich des Villengebäudes und der geplanten Bewegungshalle mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Wohnbaufläche und nicht weiterhin als Parkanlage dargestellt.

Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB für den Teilgebungsbereich A gewährleistet.

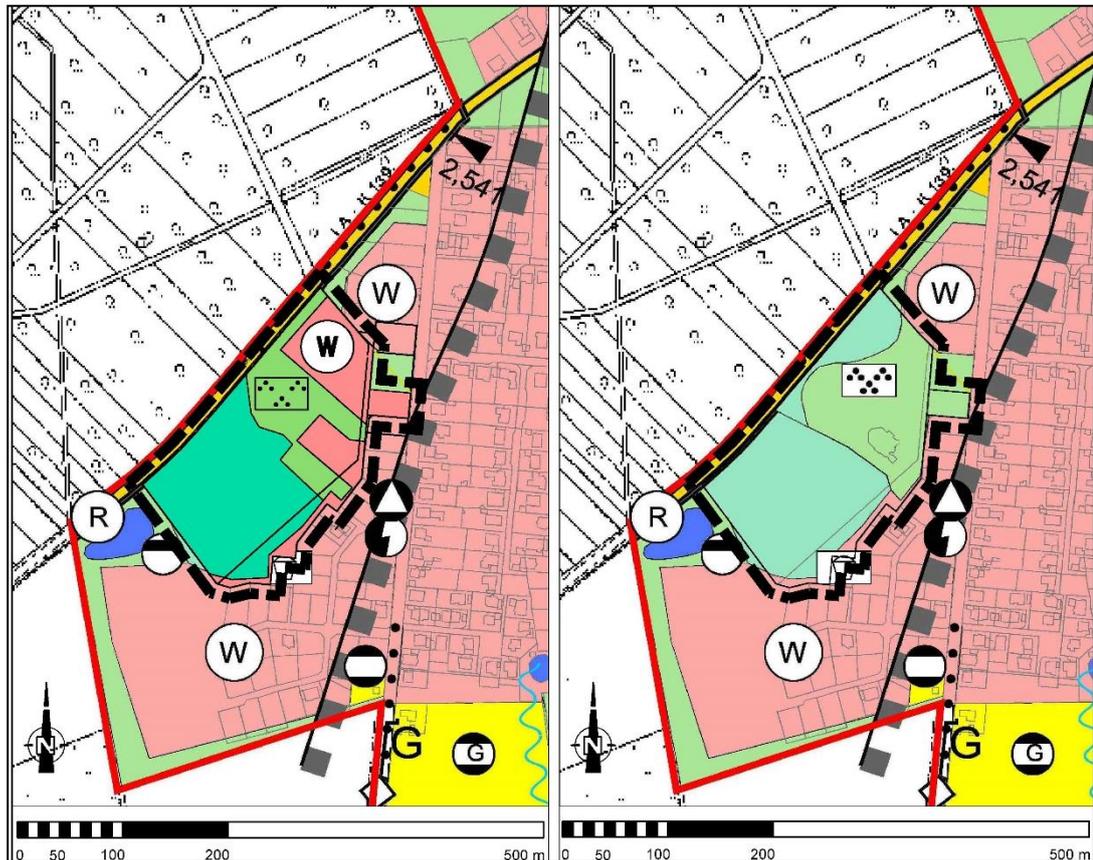


Abb. 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (rechte Darstellung) der Stadt Lehrte und der geplanten Darstellung der 13. Änderung

Teilgebungsbereich B

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte stellt für den Teiländerungsbereich B Wohnbauflächen und einen westlichen und nördlichen Randstreifen als Grünfläche dar.

Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB für den Teilgebungsbereich B ebenfalls gewährleistet.

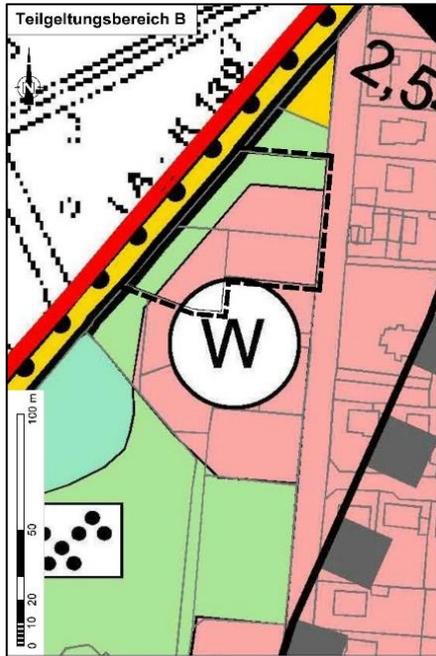


Abb. 11: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte mit markiertem Teilgeltungsbereich B

3.4 Bestehendes Baurecht

Derzeit gelten für das Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 00/93 „Villa Nordstern“. Der Plan ist seit September 2005 rechtskräftig.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A sind die denkmalgeschützte Villa und eine nördlich davon innerhalb der Parkanlage liegende Fläche von rd. 800 m² als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die 800 m² große WA-Fläche war für die Errichtung eines derzeit geplanten Garagengebäudes vorgesehen. Westlich und südwestlich des Villengebäudes ist eine zusammenhängende Waldfläche festgesetzt. Die weiteren Freiflächen um das Villengebäude sind mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als private Grünfläche sowie als Wald festgesetzt.

Entlang der Itener Straße ist im nordwestlichen Änderungsbereich A ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m festgesetzt. Dieser setzt sich Richtung Norden weiter fort und rahmt den Teilgeltungsbereich B im Norden und Nordwesten ein. Er befindet sich innerhalb eines als private Grünfläche festgesetzten Bereiches.

Die weiteren Flächen des Teilgeltungsbereiches B sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

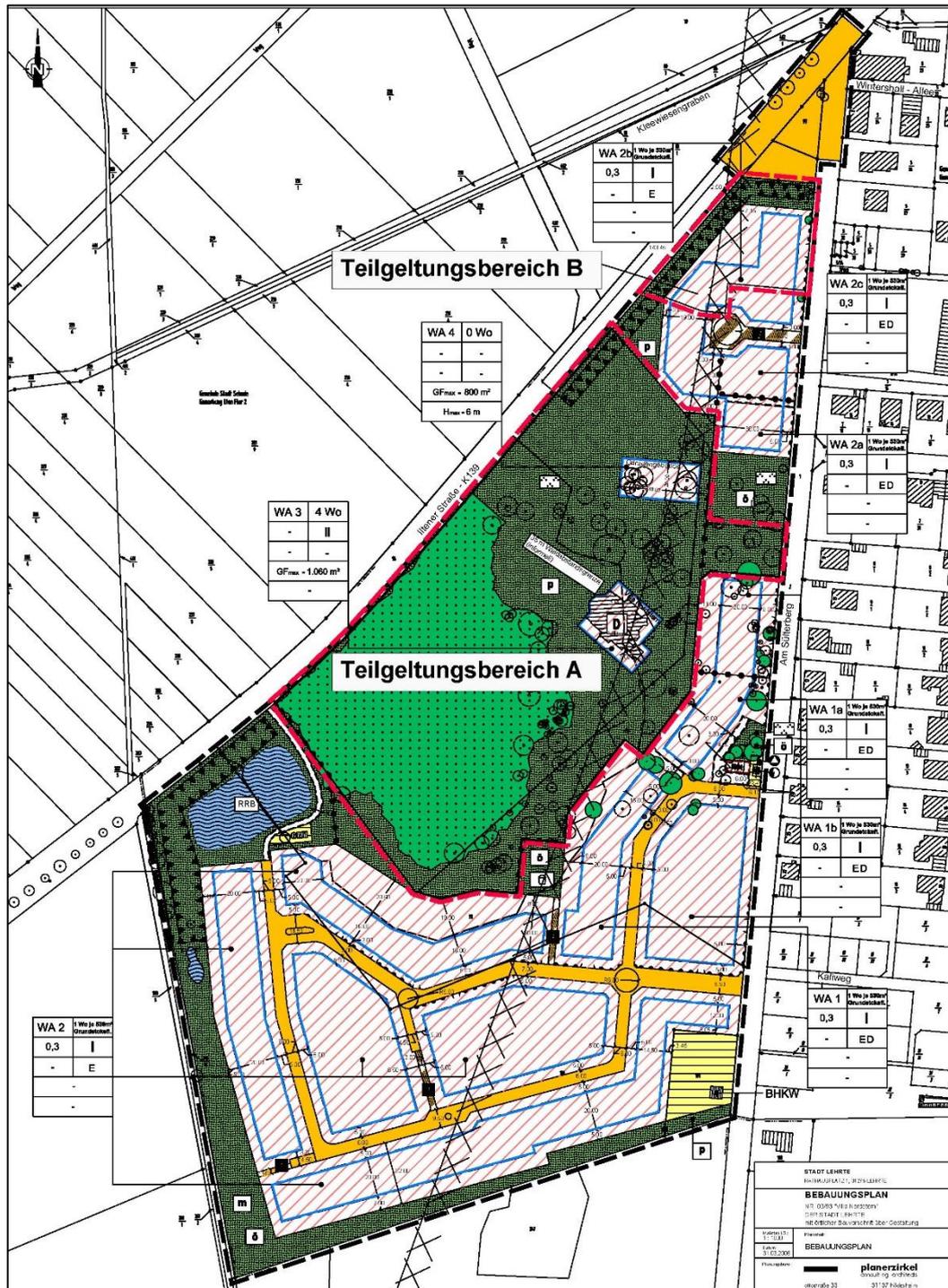


Abb. 12: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan „Villa Nordstern“ mit markiertem Teilgeltungsbereich A und B der 1. Änderung

3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Lehrte (2005) finden sich keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet. Der Änderungsbereich wird als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bewertet (Karte 21, Lebensraumbewertung).

3.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Denkmalschutz

Das Villengebäude ist als Einzeldenkmal geschützt.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht.

Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte

Einzelne Bäume innerhalb des Änderungsbereiches sind über die Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte geschützt, sofern sie die in der Satzung genannten Voraussetzungen dafür erfüllen.

Flakenbruch

Nördlich vom Plangebiet befindet sich das Waldgebiet „Flakenbruch“. Vom Plangebiet ist es durch die Itener Straße getrennt. Im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung von 1984 bis 2004 ist dieses Waldgebiet als Fläche mit landesweiter Bedeutung für den Arten- und Ökosystemschutz sowie den Schutz erdgeschichtlicher Landschaftsformen, die zum Zeitpunkt der Kartierung aus Sicht der Fachbehörde für Naturschutz schutzwürdig waren, eingestuft worden.

3.7 Fachgutachten und Studien

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ liegen folgende Fachgutachten und Studien vor:

Versickerungsgutachten

Das Büro R.-U. Wode aus Sehnde hat eine Baugrunduntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit für den Teilgeltungsbereich A erstellt (07.08.2020).

Für den Teilgeltungsbereich B liegt ein Versickerungsgutachten des Büros Schnack & Partner aus Hannover vor (28.02.2014).

Unter 2.6 sind die Ergebnisse dieser Gutachten ausführlich dargestellt.

Entwässerungskonzept

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung für den Teilgeltungsbereich A erstellt (Ingenieurgemeinschaft agwa, 27.05.2021).

Die Ergebnisse des Fachbeitrages sind unter Punkt 9 näher ausgeführt.

Artenschutzrechtliche faunistische Untersuchung

Das Büro Robert Pudwill (Sassenburg) ist mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Plangebietes beauftragt (Diplom-Ökologe Robert Pudwill, Sassenburg, Februar 2021).

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Umweltbericht dieses Änderungsbebauungsplanes ausführlich dargestellt und berücksichtigt.

Schallimmissionsuntersuchung

Zur Ermittlung möglicher Immissionskonflikte wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Bonk - Maire - Hoppmann, Garbsen, 31.05.2021).

Die Ergebnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes (s. Punkt 5.9) eingeflossen und werden unter Punkt 10.1 näher erläutert.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Im Rahmen der im Umweltbericht integrierten Eingriffsregelung werden darüber hinaus der Kompensationsbedarf ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen genannt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird als Begründung Teil B bezeichnet.

4. PLANUNGSKONZEPT UND STANDORTWAHL

4.1 Bau-, Nutzungs- und Verkehrskonzept

Teilgeltungsbereich A

Nach Aufgabe der seit den 1990er Jahren leer stehenden Villa Nordstern haben sich die Städte Sehnde³ und Lehrte um eine Nachnutzung des Geländes bemüht, um den Fortbestand der denkmalgeschützten und historisch bedeutsamen Villa mit ihrer baumbestandenen Parkanlage zu sichern. Grundstück und Baudenkmal blieben jedoch seit diesem Zeitpunkt ungenutzt liegen.

Im Jahr 2018 fand ein Eigentümerwechsel statt. Der neue Eigentümer hat ein Konzept zur Nutzungsänderung der Villa Nordstern zu einer Kindertagesstätte und der Entwicklung des nordöstlichen Teils der Parkanlage zu Bauland entwickelt.

Es ist vorgesehen, das Villengebäude zu einer KiTa mit zwei Krippen- sowie Kindergartengruppen umzubauen. Ein an die KiTa angegliederter Bewegungsraum soll als selbstständiges Gebäude mit Verbindungsgang zur Villa errichtet werden. Bei den Umbaumaßnahmen sowie dem Bau der Bewegungshalle werden denkmalpflegerische Belange bei der Planung berücksichtigt.

Die KiTa erhält eine Zufahrt über die Kreisstraße. Hierbei wird die bestehende historische Zufahrt, die axial auf das Villengebäude zuführt, genutzt. Eine weitere Anbindung soll über die Straße „Villa Nordstern“ im Süden erfolgen. Von der Straße „Villa Nordstern“ führt bereits ein unbefestigter Weg zum Grundstück der Villa. Im Ursprungsbebauungsplan ist dafür eine Fläche mit einer Breite von 5 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

³ Das Gelände der Villa Nordstern gehörte zunächst zum Stadtgebiet Sehnde und ging durch Gebietsänderungsvertrag im Jahr 2004 in das Stadtgebiet von Lehrte über.

Im nordöstlichen Randbereich des Villengrundstücks soll Wohnbebauung ermöglicht werden. Sie soll sich durch Ausbildung von einheitlichen Gestaltungsmerkmalen harmonisch an die bestehende Bebauung des Baugebietes „Villa Nordstern“ anfügen.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Neubaugebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straße „Am Sülterberg“. Die geplante Erschließungsstraße zweigt von der Straße „Am Sülterberg“ ab und endet mit einem Wendehammer im neuen Baugebiet. Der Wendekreis ist mit einem Durchmesser von 18 m so bemessen, dass Müllfahrzeuge hier wenden können. Gleichzeitig entsteht dadurch eine wohnhofartige Bebauungssituation.

Die Straße ist mit einer Breite von 6 m geplant. Als Mischverkehrsfläche dient sie ebenfalls für Rad- und Fußwegeverbindungen. Aufgrund der geringen Verkehrsmenge auf dieser Straße (nur Quell- und Zielverkehr, kein Durchgangsverkehr) sind die Voraussetzungen hierfür günstig.



Abb. 13: Städtebaulicher Entwurf für den Teilgebietbereich A (LSF Management GmbH (Entwurf Villengrundstück) und planerzirkel (Entwurf Neubaugebiet)

Der **städtebauliche Entwurf** gibt das Konzept für die Nutzung und Erschließung einschließlich einer möglichen Grundstücksteilung des Plangebietes wieder. Es wurde

ein Konzept mit insgesamt 9 Einfamilienhausgrundstücken mit Grundstücksgrößen zwischen rd. 470 m² und 565 m² entwickelt.

Freiraum- und Grünkonzept

Die Parkanlage um das Villengebäude soll aufgrund des direkten Bezugs zur denkmalgeschützten Villa als private Grünfläche erhalten bleiben. Der flächenmäßig größte Teil der Grünfläche gilt dabei als Wald im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) und muss als solcher erhalten bleiben. Ein kleineres Waldstück, das isoliert vom übrigen Wald an der Itener Straße liegt, muss aufgrund des geplanten Baugebietes überplant werden (s. 5.7).

Die für die KiTa erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen zum Villengebäude sowie die Spielflächen sollen außerhalb der Waldfläche innerhalb der übrigen Parkfläche angeordnet werden. Es ist geplant, die historische Zufahrt von der Itener Straße wiederherzustellen und mit dem historischen Rondell vor dem Gebäude als Vorplatz auszubilden.

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt einzelner ortsbildprägender Bäume vor sowie eine Begrünung des geplanten Baugebietes durch Gehölze.

Teilgeltungsbereich B

Der nordwestliche Verlauf der mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenze soll derart verändert werden, dass eine Bebaubarkeit des nordwestlichen Grundstücks (Flurstück 99/95) ermöglicht wird.

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan wird auf dem derzeit noch brachliegenden Flurstück 99/95 durch die Erweiterung der Baugrenzen eine Bebauung ermöglicht. Dafür wird die Baugrenze nach Westen verschoben und verläuft damit parallel zum Lärmschutzwall, der entlang der Itener Straße errichtet wurde. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

Da fast die Hälfte des Grundstücks im nördlichen und westlichen Randbereich als Grünfläche festgesetzt ist, stehen auf dem Grundstück nur rund 430 m² Bauland zur Verfügung. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeit besteht auf dem Grundstück nur eine geringe bauliche Ausnutzungsmöglichkeit: es sind lediglich 129 m² überbaubare Fläche zulässig.

Die Erschließung erfolgt über das vorliegende Grundstück von der Straße „Am Sülterberg“. Die Voraussetzungen dafür sind insofern geschaffen, als dass die Fläche bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das noch unbebaute Grundstück über das vordere Grundstück bereits grundbuchlich gesichert ist.

Die weiteren Grundstücke innerhalb des Teilgeltungsbereiches B werden ebenfalls über die Straße „Am Sülterberg“ erschlossen. Während die beiden östlichen Grundstücke direkt an der Straße „Am Sülterberg“ liegen, ist das südwestliche Grundstück über eine von der Straße „Am Sülterberg“ abzweigende Erschließungsstraße mit Wendehammer angebunden.

4.2 **Klimaschutz - Fortschreibung des Klimaschutz-Aktionsprogrammes der Stadt Lehrte**

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 zum Thema „Fortschreibung des Klimaschutz-Aktionsprogrammes“ die Umsetzung des Sofortprogrammes Klimaschutz beschlossen. Darin wird gefordert, bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne sowohl für die Dach- als auch für die Fassadengestaltung eine Begrünung oder die Nutzung zur Gewinnung regenerativer Energie vorzuschreiben. Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungssatzungen sollen schnellstmöglich so angepasst werden, dass begrünte Dächer sowie Fassaden und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen in jedem Fall zulässig sind.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dieses Änderungsbebauungsplanes mit dem Zusatz beschlossen, eine Festsetzung für verbindliche Klimaschutzmaßnahmen in Form von Dach- als auch Fassadenbegrünungen oder der Nutzung der Dächer zur Gewinnung regenerativer Energien aufzunehmen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz sind unter Punkt 10.2 erläutert.

4.3 **Standortwahl**

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) ist die Kernstadt Lehrte Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung (s. Punkt 3.2). Hier befindet sich eine breitgefächerte Infrastrukturausstattung sowie eine gute ÖPNV-Anbindung mit dem schienengebundenen Haltepunkt Lehrte. Der Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt ist zurzeit hoch. Gemäß RROP haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung - wie im vorliegenden Fall - Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die geplante Nachverdichtung entspricht zudem den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung, wonach gemäß §1a Abs. 2 BauGB im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen ist.

5. **PLANINHALT**

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den angrenzenden Baugebieten, die auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes „Villa Nordstern“ entstanden sind, werden die Bauflächen der Änderungsbereiche A und B als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Ausweisung soll in erster Linie der Bau von Wohngebäuden ermöglicht werden. Damit fügt sich das Baugebiet in die angrenzende Nutzungsstruktur ein.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Wohnqualität und Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Neben der Hauptnutzung Wohnen wird entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO aber auch die Möglichkeit eröffnet, einzelne Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche,

soziale oder sportliche Zwecke zuzulassen (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte innerhalb des Villengebäudes sowie die dazugehörige Bewegungshalle sind damit zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für die Verwaltung“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen würden sich aufgrund ihrer Flächenansprüche und ihrer störenden Wirkungen nicht in die wohnbaulichen Strukturen einfügen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit der verfolgten städtebaulichen Konzeption, dem Ortsbild und den Belangen des Denkmalschutzes (Villengebäude) nicht vereinbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die vorliegende Planung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Grundfläche (GR), der Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen (nur für das WA 2 im Teilgeltungsbereich A) bestimmt.

Teilgeltungsbereich A

Allgemeines Wohngebiet im Nordosten (WA 1)

Für das WA 1 wird als Grundflächenzahl 0,3 sowie ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes „Villa Nordstern“.

Entsprechend den angrenzenden Wohngebieten des Baugebietes „Villa Nordstern“ wird die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für das WA 1 ausgeschlossen. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 vom Hundert für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wird nur ausnahmsweise zugelassen, wenn die Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück erfolgt. Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften der Böden (s. 3.7 Versickerungsgutachten) sollte jedoch vorab überprüft werden, inwieweit eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist. Auf Grundlage der vorliegenden Versickerungsgutachten (Büro Wode und Büro Schnack) ist davon auszugehen, dass nur für kleine, untergeordnete Flächen wie z. B. Terrassen eine flächige Versickerung möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr bei Inanspruchnahme der Überschreitung für eine ordnungsgemäße und schadlose Regenwasserversickerung auf seinem Grundstück Sorge zu tragen hat. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke darf nicht erfolgen.

Villengebäude und Bewegungshalle (WA 3 und WA 2)

Für die denkmalgeschützte Villa und die geplante Bewegungshalle wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie einer Firsthöhe (FH) bzw. einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die zulässige Grundfläche sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird für die Villa dem Bestand entsprechend auf 1.060 m² (GR) und drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan werden hierbei übernommen, bzw. wurden in Bezug auf die Geschosse von zwei auf drei korrigiert,

da nach aktueller Auffassung das Kellergeschoss/Souterrain ebenfalls als ein Geschoss zu zählen ist.

Hinter den eng an dem Bestand orientierten Festsetzungen steht die Überlegung, dass größere Erweiterungen mit dem Denkmalschutz nicht zu vereinbaren sind. Die Festsetzung von einer erheblich über den Bestand hinausgehenden zulässigen Grundfläche oder Zahl der Vollgeschosse wäre aus Sicht des Denkmalschutzes voraussichtlich nicht umsetzbar und ist auch städtebaulich nicht gewünscht.

Die Festsetzung der Grundfläche von 350 m² für die Bewegungshalle (WA 2) bezieht sich auf die aktuelle Planung dieses Gebäudes durch den Investor. Die Größe wurde so gewählt, dass noch Spielraum im Rahmen der Ausführungsplanung verbleibt. Um zu erreichen, dass das Gebäude sich städtebaulich der Villa unterordnet und sich in den Parkbereich einfügt, wird zudem die Höhe des Gebäudes begrenzt. Da sich die Bewegungshalle in großer Entfernung zu öffentlichen Verkehrsflächen befindet, wird als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die anstehende Geländehöhe gewählt. Zur eindeutigen Bestimmung des Bezugspunktes wird im Rahmen der Entwurfsplanung dieser Punkt in Metern über NHN angegeben. Die maximale Firsthöhe des Gebäudes darf maximal 5,50 m über dem derzeitigen Gelände liegen. Die festgesetzte maximale Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine und Lüftungsrohre.

Insgesamt beschränkt sich die Versiegelung durch bauliche Anlagen im Bereich der Villa und der Bewegungshalle auf 1.410 m². Bezogen auf die Fläche des allgemeinen Wohngebietes von rd. 1.500 m² entspricht dies einer rechnerischen Grundflächenzahl von 0,9. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 deutlich überschritten. Vor dem Hintergrund der folgenden städtebaulichen Überlegungen erscheint dies jedoch sinnvoll und vertretbar:

Eine Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes mit dem Ziel, die Obergrenze gem. § 17 BauNVO einzuhalten, ist nur bei gleichzeitiger Verkleinerung der Parkanlage zu erreichen. Es ist jedoch Ziel der Planung, dass die Struktur des Geländes mit der Villa und ihren dazugehörigen Grünanlagen ihrem Wesen nach erhalten bleibt. Aus diesem Grund ist der überwiegende Teil des Villengrundstücks als Grünfläche bzw. als Wald festgesetzt. Damit kann die exponierte Ausstrahlung der Villa Nordstern innerhalb der Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. Aufgrund der auf dem Grundstück verbleibenden Parkanlage und Waldfläche können unbebaute Flächen von rd. 2,7 ha um das WA auf dem Grundstück festgesetzt werden. Damit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Teilgeltungsbereich B

Die im Ursprungsbebauungsplan im Teilgeltungsbereich B festgesetzte GRZ von 0,3 sowie die 1-geschossige Bauweise und Einzelhausbebauung werden unverändert übernommen.

Die textliche Festsetzung 1.2 des Ursprungsbebauungsplanes, nach der die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für das Baugebiet WA2b ausgeschlossen ist, wird ebenfalls nicht geändert. Wie für das WA 1 des Teilgeltungsbereiches A wird jedoch mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan ebenfalls die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zugelassen, wenn die Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück erfolgt. Im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit der Böden ist das oben unter Teilgeltungsbereich A Ausgeführte zu beachten.

5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das WA 1 im Teilgeltungsbereich A wird die maximale Anzahl an Wohnungen auf eine Wohnung je angefangene 530 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem der Baugebiete des Ursprungsbebauungsplanes „Villa Nordstern“. Damit wird die Wohnungsdichte auf ein ortstypisch verträgliches Maß begrenzt und das Verkehrsaufkommen reguliert.

Für das Villengebäude wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen von ursprünglich 4 auf 6 erhöht. Damit soll eine mögliche Nachnutzung der Villa als Wohngebäude ohne eine weitere Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Eine Nutzung der geplanten Bewegungshalle als Wohngebäude ist nicht vorgesehen. Ein Wohngebäude in unmittelbarer Nähe der Villa ist mit der Denkmalpflege nicht vereinbar. Für das WA 2 sind deshalb - wie auch für das zum damaligen Zeitpunkt geplante Garagengebäude des Ursprungsbebauungsplanes - keine Wohnungen zulässig.

Für den Teilgeltungsbereich B wird die Festsetzung, dass je angefangene 530 m² Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig ist, aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

5.4 Bauweise und überbaubare Flächen

Allgemeines Wohngebiet im Nordosten (WA 1) des Teilgeltungsbereiches A

Für das WA 1 des Teilgeltungsbereiches A wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies dient der Anpassung an die vorhandene lockere Baustruktur im Plangebiet „Villa Nordstern“.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie halten einen Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen und angrenzenden Wohngebieten ein.

Villengebäude und Bewegungshalle (WA 3 und WA 2) des Teilgeltungsbereiches A

Die Baugrenzen für das Villengebäude werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Im Nordwesten werden sie etwas erweitert, um Spielraum für die geplante Wiederherstellung der Treppenanlagen zu erhalten. Die Baugrenzen für die Bewegungshalle orientieren sich an der Planung sowie an einem Abstand zur Rotbuche, der die Vitalität dieses zum Erhalt festgesetzten Baumes nicht einschränkt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um zu erreichen, dass diese als städtebaulich untergeordnet wahrgenommen werden, ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Flächen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Im Teilgeltungsbereich B wird die bereits bestehende Festsetzung von Einzelhausbebauung übernommen.

Die Baugrenze des Ursprungsbebauungsplanes erlaubt für das nördlichste Baufeld nur eine Bebauung an der Straße „Am Sülterberg“. Hier war zum damaligen Zeitpunkt nur ein Grundstück geplant und das Baufenster auf den östlichen Bereich begrenzt. Aufgrund entsprechender Nachfrage wurde das Grundstück jedoch zweigeteilt. Um auch für die westliche Fläche dieses Grundstück eine Bebauung zu ermöglichen, wird die Baugrenze mit dem Änderungsbebauungsplan nach Westen verschoben. Mit der geplanten Änderung verläuft die Baugrenze im Westen des Baugebietes Villa

Nordstern durchgängig in einem Abstand von 3 m parallel zum festgesetzten Lärmschutzwall.

5.5 Verkehrsflächen

Das geplante Baugebiet des Teilgeltungsbereiches A wird über die Straße „Am Sülterberg“ an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6,0 m. Sie endet in einer Wendeanlage, die mit einem Durchmesser von 18 m festgesetzt wird.

5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zufahrtsbereich

Die im Ursprungsbebauungsplan im Bereich des Teilgeltungsbereiches B entlang der Straße „Am Sülterberg“ festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie der festgesetzte Zufahrtsbereich für die Grundstücke am „Am Sülterberg“ werden in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung von notwendigen Stellplatzflächen im Bereich „Am Sülterberg“.

5.7 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

5.7.1 Private Grünflächen

Teilgeltungsbereich A

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan werden die Grundstücksflächen der Villa Nordstern außerhalb der Waldflächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dabei sind die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Wegen, einschließlich der Zufahrten zur Villa sowie die erforderlichen Stellplätze innerhalb der Parkanlage zulässig.

Mit der Festsetzung bleibt die Parkanlage erhalten, lässt jedoch die für eine Nutzung des Gebäudes erforderlichen befestigten Flächen und Spielflächen zu.

Nordwestlich und südwestlich angrenzend an das WA 1 ist überlagernd eine Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalles festgesetzt (s. Punkt 5.8).

Teilgeltungsbereich B

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches B setzt der Ursprungsbebauungsplan angrenzend an das allgemeine Wohngebiet im Norden 13,60 m und im Westen entlang der Iltener Straße 12,65 m breite private Grünflächen fest. Die privaten Grünflächen sind den Baugrundstücken zugeordnet. Innerhalb dieser Grünflächen befindet sich die überlagernde Festsetzung für einen 2,50 m hohen Lärmschutzwall.

Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

5.7.2 Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün

Innerhalb des städtischen Grundstücks an der Straße „Am Sülterberg“ werden die Flächen außerhalb der Erschließung weiterhin als Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der 3 m breite Grünstreifen zwischen der Planstraße und dem südlich angrenzenden Grundstück wird als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

5.7.3 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Im Teilgeltungsbereich A werden innerhalb der Parkanlage die ortsbildprägende Platane sowie eine Rotbuche zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird eine Stieleiche (*Quercus robur*) innerhalb des städtischen Grundstücks zum Erhalt festgesetzt. Die im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Roteiche im südlichen Randbereich des städtischen Grundstückes wird nicht übernommen, da diese als nicht mehr stand-sicher bewertet wurde.

Bei Baumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen entsprechender Regelwerke wie die DIN 18920 in Verbindung mit der Richtlinie zur Anlage von Straßen Anhang 4 (RAS LP 4) und der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege) für die zu erhaltenden Bäume zu beachten. Vor Beginn jeglicher Arbeiten sind die zu erhaltenden Bäume mitsamt ihrer schonenden Wurzelbereiche mit einem ortsfesten Zaun (nicht beweglicher Zaun) zu schützen. Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser durch einen standortgerechten und gebietsheimischen hochstämmigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu ersetzen.

Weitere Bäume des Plangebietes mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr sind durch die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes“ der Stadt Lehrte geschützt.

5.7.4 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes soll eine Durchgrünung innerhalb der Baugebiete gefördert werden. Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken durch textliche Festsetzung geregelt. Demnach ist innerhalb des WA 1 der Teilgeltungsbereiche A und B je angefangene 400 m² Grundstückfläche mindestens ein Obstbaum oder ein hochstämmiger groß- oder mittelkroniger standortgerechter und gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Im Rahmen der Herstellung der Planstraße ist innerhalb des Flurstücks 99/92 eine im südlichen Randbereich wachsende **Roteiche** zu fällen. Die Roteiche ist im Baumbestandsplan mit ① gekennzeichnet (s. Anlage zum Umweltbericht). Diese Roteiche ist im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb des Flurstücks 99/92 und damit in räumlicher Nähe zum Ursprungsstandort vorzunehmen.

5.7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die südöstliche Parkfläche, die sich zwischen der Waldfläche und der bestehenden Wohnbebauung befindet, ist überlagert mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Fläche für dient als Kompensationsfläche für den Verlust von Lebensräumen der geschützten Arten Weinbergschnecke, Kaisermantel, Früher Königskerzen-Mönch und Hornisse im Bereich des geplanten WA 1 im TGB A. Darüber hinaus kann die

Fläche als Teillebensraum der potenziell vorkommenden FFH-Arten Kammmolch und Nachtkerzenschwärmer dienen.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte standortheimische Gras- und Staudenflur zu erhalten und zu entwickeln. Bereits vorhandene Bäume sind zu erhalten. Nichtheimische Sträucher (wie z. B. die dort wachsende Schneebeere) sind zu entfernen. Die Fläche ist durch Mahd von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Als Futterpflanze für den Königskerzen-Mönch ist aus dem Plangebiet gewonnenes Saatgut der Königskerze auszubringen. Jährlich ist ein Drittel der Fläche im September/Oktober zu mähen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Ein 1 m breiter Streifen ist von den Festsetzungen zur Schnitthäufigkeit ausgenommen. So kann hier ein unbefestigter Weg entstehen.

5.7.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die durch die Festsetzungen des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die Ermittlung der erforderlichen Kompensation erfolgt im Teil B der Begründung (Umweltbericht).

Für die externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch Grundbucheintragung dauerhaft gesichert.

5.7.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Fledermäuse

Zum Ausgleich des Verlustes von drei potenziellen Fledermausquartieren sind 5 Fledermauskästen als künstliche Ersatzquartiere im Wald des TGB A aufzuhängen.

Zur Vermeidung von Störungen von Fledermäusen in ihren Jagdhabitaten sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

Kammmolch

Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Teillebensräumen des Kammmolches im Bereich des geplanten Wohngebietes sind innerhalb des TGB A im Waldbereich zwei Holz- oder Steinhäufen in Waldrandnähe als Versteckmöglichkeiten anzulegen.

Vogelnistkästen

Als Ersatz für verlorene Brutplätze sind mindestens 5 Vogelnistkästen aufzuhängen.

5.7.8 Grünflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete

Als Beitrag zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als begrünte Flächen anzulegen sind, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Damit soll vermieden werden, dass Stein-, Schotter- oder andere Materialschüttungen an Stelle von unversiegelten Pflanzflächen in den Gärten angelegt werden. Diese Materialschüttungen sind aus ökologischer Sicht bedenklich, denn sie bieten kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Zudem heizen sie sich im Sommer im Vergleich zu begrünten Flächen stark auf und wirken sich damit negativ auf das Mikroklima aus. Weiterhin wird die Regenwasserversickerung bei derartig gestalteten Flächen stark bis vollständig unterbunden, was sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser auswirkt. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten sowie das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien oder Vliesen ist insbesondere unter Bezugnahme von § 9 der NBauO innerhalb der Gartenbereiche unzulässig und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

5.7.9 Bodenversiegelung

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser wird festgesetzt, dass Flächen für Stellplätze, Zufahrten sowie private Wegeflächen auf den Grundstücken in wasserdurchlässiger Ausführung mit z. B. Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Pflasterflächen, wassergebundenen Deckschichten oder Schotterrasen zu befestigen sind.

5.7.10 Begrünung von Gebäuden

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass Fassaden- oder Dachflächen der Hauptgebäude zu begrünen sind. Fassaden- und Dachbegrünungen wirken positiv auf das Kleinklima. Durch die Vegetation wird eine erhöhte Verdunstungsrate erzielt, was in den Sommermonaten zu einer Verringerung der Temperaturen beiträgt: die Flächen heizen sich weniger auf und die Wasserverdunstung wird gefördert. Zudem binden die Pflanzflächen Staub.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäude, die gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 und 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Innerhalb des Änderungsbereiches betrifft dies die unter Denkmalschutz stehende Villa Nordstern (WA 3) sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zur Villa geplante Gebäude (WA 2).

Durch den Einsatz erneuerbarer Energien wie z. B. der Sonnenenergie kann Wärme und Strom durch Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen zur Solarthermie gewonnen werden und somit der Einsatz fossiler Energieträger reduziert werden.

Von einer Fassaden- oder Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien an oder auf Dach- oder Außenwandflächen der Hauptgebäude errichtet werden. Eine Dachbegrünung und die Gewinnung von regenerativer Energie schließen sich jedoch nicht gegenseitig aus. Durch eine Kombination können sich sogar Synergieeffekte einstellen (u.a. ein höherer Wirkungsgrad von Photovoltaik-Modulen, lage- und windsichere Befestigung der Solarelemente ohne Durchdringung der Dachabdichtung).

5.8 Wald

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Waldflächen im Sinne des NWaldLG. Diese befinden sich westlich des Villengebäudes. Es handelt sich um eine ausgedehnte Waldfläche von rd. 1,5 ha, die bereits im Ursprungsbebauungsplan als Wald festgesetzt ist. Im Rahmen der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes wurden im Juni 2020 die aktuellen Flächen mit Waldeigenschaft durch die Region Hannover bzw. das zuständige Beratungsforstamt überprüft.

Im Ergebnis ergab sich ein leicht veränderter Grenzverlauf gegenüber der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Waldfläche. Dieser aktuell festgestellte Verlauf wurde mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert und der Bereich planungsrechtlich als „Flächen für Wald“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

festgesetzt. Die Waldfläche hat sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geringfügig vergrößert.

Eine weitere, knapp 1.200 m² große Waldfläche gemäß NWaldLG befindet sich im nordöstlichen Plangebiet an der Iltener Straße. Zur Realisierung der geplanten Wohnbauflächen muss diese Waldfläche umgewandelt werden. Bei Erhalt des Waldes und der Einhaltung eines Waldabstandes zwischen der geplanten Bebauung und dem Wald wäre das geplante Baugebiet nicht umsetzbar. Mit der Planung soll dem Wohnraumbedarf und der Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Lehrte Rechnung getragen werden. Der gewählte Standort wird befürwortet: Es handelt sich um eine Nachverdichtung, der gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzuräumen ist. Die Fläche schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Ein Lärmschutzwall zur Iltener Straße ist bereits vorhanden und kann entsprechend den Erfordernissen des Schallschutzes verlängert werden. Zudem besitzt das geplante Wohngebiet eine gute verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung.

In der Abwägung soll dem öffentlichen Interesse sowie im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Baulandentwicklung als Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch eine Waldumwandlung eingeräumt werden.

Für die Umsetzung der o. g. Ziele des Bebauungsplanes ist eine Waldumwandlung auf rd. 1.200 m² erforderlich. Für eine Waldumwandlung muss eine Ersatzaufforstung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 und 4 NWaldLG erfolgen. Die erforderliche Ersatzaufforstung erfolgt auf einer externen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches. Die Ersatzaufforstung wird im Umweltbericht konkretisiert. Für die Umsetzung der Maßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Maßnahme wird durch Grundbucheintragung dauerhaft gesichert.

Zudem wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundene Waldumwandlung innerhalb des TGB A durch Ersatzaufforstung kompensiert. Weitere Ausführungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für die allgemeinen Wohngebiete an der Iltener Straße (K 139) bereits aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen fest. Diese sind entsprechend der Festsetzungen umgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ beginnt die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Lärmschutzanlage entlang der nördlichen Grenze zur Iltener Straße im Bereich des WA 1 des TGB A, setzt sich Richtung Norden weiter fort und rahmt den Teilgeltungsbereich B im Norden und Nordwesten.

Als passive Schallschutzmaßnahmen ist durch den Ursprungsbebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet im Teilgeltungsbereich B festgesetzt, dass Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume an der von der K 139 (Iltener Straße) abgewandten Seite liegen müssen. Andernfalls ist nachzuweisen, dass Außenbauteile und Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde zur Beurteilung der durch die Kreisstraße (Iltener Straße) verursachten Geräuschimmissionsbelastungen durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann ein schalltechnisches Gutachten erstellt (05/2021).

Die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm wurde auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzanlagen rechnerisch ermittelt. Die Ergebnisse sind auf Lärmkarten dargestellt. Es ergeben sich tags und nachts im WA 1 des TGB A sowie B Überschreitungen der im Beiblatt 1 zu DIN 18005 genannten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Im Bereich des WA 3 und WA 2 (Villa und angegliedertes Gebäude/geplante Bewegungshalle) wird der WA-Orientierungswert bei freier Schallausbreitung am Tage eingehalten und in der Nachtzeit unwesentlich um weniger als 3 dB(A) überschritten.

Aufgrund dieser festgestellten Orientierungswertüberschreitung empfiehlt das Gutachten eine pegelmindernde Wirkung durch eine Verlängerung der bestehenden Gabionenwand Richtung Südosten mit einer Abwinkelung entlang der Südwestgrenze des WA 1 mit einer Höhe von 3,50 m zu erzielen. Um den Orientierungswert von 55 dB(A) auf den schutzbedürftigen Freiflächen des WA 1 im Teilgeltungsbereich A größtenteils einzuhalten, ist die Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3,50 m über dem anstehenden Gelände auszubilden (Bonk-Maire-Hoppmann, 05/2021).

Das Gutachten stellt fest, dass für das Obergeschoss durch die 3,5 m hohe Lärmschutzwand keine nennenswerte Lärminderung zu erwarten ist und die Lärmschutzanlage also in erster Linie den Freiflächenbereich (Terrasse, Garten) schützt.

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Itener Straße sind Außenwohnbereiche im Obergeschoss (z. B. Balkone) auf der von der Itener Straße abgewandten Gebäudeseite zu errichten. An den übrigen Gebäudeseiten sind Außenwohnbereiche nur dann zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Wintergarten, vollverglaste Loggia) der Orientierungswert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Weiterhin empfiehlt das Gutachten. „Für die in den Teilgeltungsbereichen A und B geplante Wohnbebauung muss eine Grundrissgestaltung empfohlen werden, bei der die Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen des geplanten Wohngebäudes nach Osten ausgerichtet werden können.“ (Bonk-Maire-Hoppmann, 05/2021)

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind zudem passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich. Es müssen die durch die Lärmpegelbereiche II bis V nach DIN 4109 beschriebenen Anforderungen an den baulichen Schallschutz sichergestellt werden.

Die schalltechnische Untersuchung gibt folgende Empfehlung für die textlichen Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan:

„Zum Schutz vor einwirkendem Lärm, ausgehend von der Itener Straße (K 139) ist entsprechend der Planzeichendarstellung die südöstlich der K 139 bestehende Lärmschutzanlage um 36 m bis zur südwestlichen Grenze des Wohngebiets WA1 zu verlängern, dort abzuwinkeln und um weitere 30 m in südöstlicher Richtung weiterzuführen. Die Wandverlängerung ist mit einer Mindesthöhe von 3,5 m über Gelände herzustellen. Der Abstand zwischen der Oberkante der Wandverlängerung und der Straßenachse der K 139 darf 14,8 m nicht überschreiten.

Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes sind entsprechend der Planzeichendarstellung in den Wohngebieten WA 1 die Lärmpegelbereich II - V, im Wohngebiet **WA 3** (Villengebäude) die Lärmpegelbereich II - III und im Wohngebiet **WA 2** der Lärmpegelbereich II heranzuziehen. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109,

Teil 2 (Ausgabe 2018) darf für die von der Iltener Straße abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Im Obergeschoss sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Balkone) von der Iltener Straße abgewandt anzuordnen. An den übrigen Gebäudeseiten sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia) der Orientierungswert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.“

5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Teilgeltungsbereich B

Für das im Rahmen des Ursprungsbebauungsplan nicht als Einzelgrundstück geplante nordwestliche Grundstück (Flurstück 99/95) des Teilgeltungsbereiches B soll die Erschließung über das Vorderliegergrundstück (Flurstück 99/96) erfolgen. Dadurch erfolgt eine Anbindung an die Straße „Am Sülterberg“.

Die Voraussetzungen dafür liegen vor, denn auf dem vorderen Grundstück ist eine Grunddienstbarkeit für ein Geh-, Fahr-, Ver- und Entsorgungsrecht für den Eigentümer/die Eigentümerin des Flurstücks 99/95 eingetragen.

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan wird im Teilgeltungsbereich B eine 3 m breite Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 99/96 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger festgesetzt.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes unterliegt das Gebäude „Villa Nordstern“ als Einzelanlage dem Denkmalschutz. Die Villa ist dementsprechend in der Planung gekennzeichnet. Der Denkmalschutz ist zu beachten.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) regeln auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wesentliche Gestaltungselemente des geplanten Baugebietes.

Der Ursprungsbebauungsplan trifft durch örtliche Bauvorschriften Regelungen zur Höhenlage von Gebäuden, zur Dachform und Dachneigung sowie zu Einfriedungen

als bauliche Anlagen. Ziel der Vorschriften ist, einen Rahmen für die gestalterische Qualität des Plangebietes zu setzen und gleichzeitig Raum für individuelle Lösungen und Gestaltungsvorstellungen zu belassen.

Damit die geplanten Gebäude des Änderungsbereiches eine gestalterische Einheit mit der bestehenden angrenzenden Bebauung bilden und das Baugebiet um die Villa dadurch ein ausgewogenes Erscheinungsbild erhält, werden die Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes für die Teilgeltungsbereiche A und B übernommen. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden für die 1. Änderung zusätzlich Regelungen zu den Dachfarben und zur Oberflächentextur der Dacheindeckung getroffen.

Der Ursprungsbebauungsplan legt zudem die Höhe der Geländeoberfläche für Grundstücke im südlichen Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes fest, um Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücksflächen zu vermeiden und ein homogenes Erscheinungsbild der Geländetopografie zu erzielen. Diese ÖBV wurde für Flächen außerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche A und B dieses Änderungsbebauungsplanes aufgestellt. Dies war aufgrund von Geländeauffüllungen in diesem Bereich sinnvoll. In den Änderungsbebauungsplan wird sie nicht mit aufgenommen.

Für das im Bereich der Parkanlage der Villa Nordstern mit dem Ursprungsbebauungsplan geplante Garagengebäude wurden Regelungen zum Material für die Fassade und das Dach sowie zur Wandbegrünung getroffen. Das Baufenster sowie die für das Garagengebäude getroffenen örtlichen Bauvorschriften entfallen mit dem Änderungsbebauungsplan.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften entspricht dem innerhalb des Plangebietes festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung WA 1 des Teilgeltungsbereiches A sowie dem WA 1 des Teilgeltungsbereiches B. Die denkmalgeschützte Villa und das angegliederte Gebäude (geplante Bewegungshalle) sind von diesen örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude wird geregelt, um zu große Niveauunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden zu vermeiden. Diese entstehen z. B. wenn Gebäude ohne Kellergeschoss und Gebäude mit Sockelgeschoss gebaut werden.

Aus diesem Grund wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Bezugshöhe festgelegt. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.

Einfriedungen

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes und des Straßenraumes wird durch Einfriedungen wesentlich mitbestimmt. Die Festsetzung zur Höhenbeschränkung von baulichen Anlagen als Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen soll eine optische Einengung des Straßenraumes vermeiden. Durch die Höhenbegrenzung soll ein freundliches und offenes Ortsbild erzielt werden.

Dächer

Da die Fernwirkung und das städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebietes maßgeblich durch die Dachlandschaft bestimmt werden, sind folgende Regelungen zu Form, Farbe und Material der Dächer vorgesehen:

Dachneigung und Dachform

Da Dachflächen das Ortsbild wesentlich prägen, sollen nur Dächer mit sichtbaren Dachflächen, d.h. keine Flachdächer errichtet werden. Es sind nur Sattel-, Walm, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Grün- und Grasdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

Wie bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, dürfen auch im Änderungsbe-
reich nur Dächer mit Dachneigungen von 30° bis 45° errichtet werden. Untergeord-
nete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sind von dieser Vor-
schrift ausgenommen.

Für Garagen - worunter auch offene Kleingaragen (Carports) zu verstehen sind - und
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nur eine Dachneigung von 22° bis 45 ° zulässig.

Bepflanzte Grün- und Grasdächer sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung

Farbe und Materialanmutung bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft
und sind bestimmend für das Ortsbild. Aus diesem Grund treffen die örtlichen Bau-
vorschriften auch Regelungen zu den Dachfarben und zur Oberflächentextur.

Typisch für die an das Plangebiet angrenzende Bebauung sind rote, braune und grau-
schwarze Dächer mit nichtglänzenden Materialien. Zur gestalterischen Einbindung in
die Umgebung wird eine Beschränkung der Dachfarben auf die Farbgebung rot,
braun und grau mit nicht glänzenden Materialien als erforderlich angesehen.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus
Ziegel oder Beton im Rahmen der im Folgenden angegebenen Bereiche der Farbtöne
der RAL 840 HR sowie der Zwischentöne dieser Farbskala zulässig:

Rottöne:

| | | |
|----------------------|-----------------------|------------------------|
| RAL 2001 (Rotorange) | RAL 2002 (Blutorange) | RAL 3000 (Feuerrot) |
| RAL 3002 (Karminrot) | RAL 3003 (Rubinrot) | RAL 3004 (Purpurrot) |
| RAL 3005 (Weinrot) | RAL 3007 (Schwarzrot) | RAL 3009 (Oxydrot) |
| RAL 3011 (Braunrot) | RAL 3013 (Tomatenrot) | RAL 3016 (Korallenrot) |

Brauntöne:

| | | |
|------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| RAL 8002 (Signalbraun) | RAL 8003 (Lehmbraun) | RAL 8004 (Kupferbraun) |
| RAL 8007 (Rehbraun) | RAL 8011 (Nussbraun) | RAL 8012 (Rotbraun) |
| RAL 8014 (Sepiabraun) | RAL 8015 (Kastanienbraun) | RAL 8016 (Mahagoni- braun) |
| | RAL 8028 (Terrabraun) | |

Grautöne:

| | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| RAL 7011 (Eisengrau) | RAL 7012 (Basaltgrau) | RAL 7015 (Schiefergrau) |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|

Die RAL-Farbkarten sind bei der Stadt Lehrte einsehbar.

Ausgenommen von den Vorschriften zur Dacheindeckung sind begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachflächenfenster und Wintergärten.

Versorgungsleitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen von Strom und Telekommunikation unterirdisch zu verlegen sind.

Hinweis zu den Örtlichen Bauvorschriften: Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen die Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschriften verstoßen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE (FLÄCHENÜBERSICHT)

Städtebauliche Werte im Teilgeltungsbereich A

| | 1. Änderung B-Plan | | Ursprungsbebauungsplan | |
|--|--------------------|-------------|------------------------|-----------------------------|
| | m ² | Anteil % | m ² | Differenz in m ² |
| Allgemeines Wohngebiet davon Villa Nordstern (WA 3) u. Bewegungshalle (WA 2): 1.502 m ² davon WA 1: 4.741 m ² | 6.243 | 17,7% | 1.860 | 4.383 |
| Straßenverkehrsflächen | 1.028 | 2,9% | 0 | 1.028 |
| öffentliche Grünflächen | 918 | 2,6% | 1.172 | -254 |
| private Grünflächen | 11.662 | 33,0% | 17.495 | -5.833 |
| Flächen für Wald | 15.484 | 43,8% | 14.808 | 676 |
| gesamt | 35.335 | 100% | 35.335 | 0 |

Städtebauliche Werte im Teilgeltungsbereich B

| | 1. Änderung B-Plan | | Ursprungsbebauungsplan | |
|------------------------|--------------------|-------------|------------------------|-----------------------------|
| | m ² | Anteil % | m ² | Differenz in m ² |
| Allgemeines Wohngebiet | 2.358 | 67% | 2.358 | 0 |
| private Grünflächen | 1.142 | 33% | 1.142 | 0 |
| gesamt | 3.501 | 100% | 3.501 | 0 |

9. VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHR

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas, Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss bzw. entsprechende Erweiterung der vorhandenen Bestandsleitungen erfolgen. In der Stadt Lehrte wird durch die Stadtwerke Lehrte GmbH die Gasversorgung, Wasserversorgung und Stromversorgung betrieben.

Für das Hinterliegergrundstück (Flurstück 99/95) im Teilgeltungsbereich B erfolgt die Erschließung und Anbindung an die vorhandenen Leitungen über das mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte vordere Grundstück (Flurstück 99/96) an der Straße „Am Sülterberg“.

Zur Vermeidung von Schäden sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei den jeweiligen Versorgungsträger einzuholen.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist die Einhaltung des DWA-Merkblatts DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. der inhaltliche gleichen Merkblätter des DVGW GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

9.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsleitung in der Straße „Am Sülterberg“.

Für die Löschwasserversorgung steht eine Menge von ca. 88m³/h zur Verfügung, das entspricht einer Menge von 1.466 l/min.

Sofern Entnahmen aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz nicht auskömmlich sind, um den für die Grundversorgung des Plangebietes erforderlichen Löschwasserbedarf zu decken, muss die Grundversorgung durch andere Maßnahmen, beispielsweise durch die Entnahme aus Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter, sichergestellt werden.

Die Region Hannover weist mit Schreiben vom 13.01.2021 darauf hin, dass im WA 1 des TGB A sowie im WA 2 (entfällt mit der Entwurfsfassung) nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW der Löschwasserbedarf mit 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist. Im WA 3 sowie im WA 4 (mit der vorliegenden Entwurfsfassung als WA 2 bezeichnet) ist der Löschwasserbedarf jeweils mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Der Brandschutz ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

9.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers für das Plangebiet erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Sülterberg“.

9.3 Regenwasserentsorgung

Teilgeltungsbereich A

Eine regelkonforme Versickerung des Regenwassers ist nach gutachterlicher Untersuchung in den geplanten Baugebieten des Teilgeltungsbereiches A nicht möglich. Die Kapazitäten der weiterführenden Leitungen sind begrenzt, ein gedrosselter Anschluss an den bestehenden RW-Kanal „Am Sülterberg“ ist jedoch möglich.

Mit der Ausarbeitung eines tragfähigen **Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung** ist ein Fachbüro (Ingenieurgemeinschaft agwa, Hannover, 05/2021) beauftragt worden. Nach Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Lehrte ist geplant, das erforderliche Rückhaltevolumen im geplanten Straßenkörper durch einen Stauraumkanal herzustellen. In diesem Stauraum wird das auf der Planstraße sowie im WA 1 anfallende Regenwasser gesammelt und dem innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche bereits vorhandenen Übergabeschacht zugeführt. Die erforderliche Drosseleinrichtung wird am Ende der Stauraumhaltung vorgesehen. Alternativ kann der Übergabeschacht zu einem Drosselschacht umgebaut oder mit einer Drosseleinrichtung versehen werden. Das im Bereich der Villa (WA 3 und WA 2) anfallende Regenwasser kann ebenfalls diesem Schacht zugeführt werden. Vor Einleitung in den städtischen Kanal erfolgt eine Drosselung des Abflusses auf den natürlichen Gebietsabfluss $3 \text{ l} / (\text{s} \cdot \text{ha})$.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhalteanlage erfolgt unter Berücksichtigung einer vollen Ausnutzung der GRZ von 0,3 im WA 1 einschließlich einer 50%igen Überschreitung.

Teilgeltungsbereich B

Eine Bodenuntersuchung auf dem Flurstück 99/95 (s. 2.6) hat ergeben, dass eine Regenwasserversickerung über Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens in diesem noch unbebauten Bereich nicht möglich ist. Das Baugebiet WA 2b des Ursprungsbebauungsplanes und damit der Teilgeltungsbereich B des Änderungsbebauungsplanes ist an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

9.4 Gasversorgung

Innerhalb der Straße „Am Sülterberg“ verläuft eine Mitteldruck-Gasversorgungsleitung. Die Stadtwerke Lehrte teilen mit Schreiben vom 12.01.2021 mit, dass die Gasversorgungsleitung über eine ausreichende Anschlusskapazität für die geplanten Neubauten verfügt.

9.5 Stromversorgung

Teilgeltungsbereich A:

Die Stromversorgung für den TGB A erfolgt über die Planstraße von der Straße „Am Sülterberg“ durch die Trafostation „Villa Nordstern“. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dafür ein Kabelverteilerschrank zu errichten.

Teilgeltungsbereich B:

Die Stromversorgung für den TGB B erfolgt über den Wendehammer (Flurstück 99/7) sowie von der Straße „Am Sülterberg“ über das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

9.6 Abfallentsorgung

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

Das nordwestliche Grundstück (Flurstücksnummer 99/95) im Teilgeltungsbereich B kann durch Müllfahrzeuge nicht direkt angefahren werden. Die Müll- und Wertstoffsäcke dieses Grundstücks sind deshalb an der Haupteinschließung „Am Sülterberg“ bereit zu legen.

9.7 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung an die vorhandene Straße „Am Sülterberg“ sowie die Iltener Straße gegeben.

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf die innerörtlichen Verkehrsbelastungen verbunden.

10. SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

10.1 Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräusche der Iltener Straße (K 139) ein. Zur Beurteilung der durch die Kreisstraße verursachten Geräuschimmissionsbelastungen in den Teilgeltungsbereichen A und B wurde ein schalltechnisches Gutachten (Bonk-Maire-Hoppmann, 05/2021) erstellt.

Darin wurde die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm entsprechend der RLS-19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019) rechnerisch ermittelt. Die Ergebnisse sind auf Lärmkarten dargestellt. Als Grundlage für die

Beurteilung der schalltechnischen Situation werden der Runderlass des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983 (Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung) in Verbindung mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen.

Als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung werden im Beiblatt 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) die folgenden Orientierungswerte genannt:

| | |
|------------------|-------------------------------|
| tags (6-22 h): | 55 dB(A) |
| nachts (22-6 h): | 45 bzw. 40 dB(A) ⁴ |

Die Berechnungen des Gutachtens unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzanlagen ergeben im Teilgeltungsbereich A und B Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Im Freiflächenbereich des TGB A treten dabei Überschreitungen der Orientierungswerte mit Pegelwerten bis 65 dB(A) auf straßennahen Flächen des WA 1 auf. Im Freiflächenbereich des TGB B werden Werte über 58 dB(A) auf den Freiflächen nicht überschritten.

Im 1. OG werden Überschreitungen tags in beiden Teilgeltungsbereichen innerhalb der Baufelder bis zu 66 dB(A) im Nahbereich zur Kreisstraße erreicht (vgl. Anlage 2 Blatt Nr. 3). Nachts ergeben sich im 1. OG Überschreitungen mit Pegelwerten bis 58 dB(A) innerhalb der festgesetzten Baufelder (Anlage 2 Blatt Nr. 5). Das Gutachten zeigt weiterhin auf, dass für die bereits vorhandene Bebauung im Teilgeltungsbereich B die Orientierungswerte an den Lärm zugewandten Gebäudefassaden um bis zu 2 dB(A) am Tage bzw. um bis zu 5 dB(A) in der Nachtzeit überschritten werden, Lärm abgewandt wird jedoch der Orientierungswert hingegen tags und nachts eingehalten. (S. 16)

Im Bereich des WA 3 und WA 2 (Villa und angegliedertes Gebäude/geplante Bewegungshalle) wird der WA-Orientierungswert bei freier Schallausbreitung am Tage innerhalb der Freiflächen und dem Erdgeschoss eingehalten und in der Nachtzeit unwesentlich um weniger als 3 dB(A) überschritten.

In Bezug auf eine Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) erläutert das Gutachten (S. 14): „Es ist eine Rechtsfrage, inwieweit (z.B. mit Blick auf die Ausführungen in VVBauG) im Hinblick auf die Einwirkung von Verkehrsräuschen ein Abwägungsspielraum über den genannten ORIENTIERUNGSWERT hinaus besteht. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung des jeweils maßgebenden ORIENTIERUNGSWERTES um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist.“

Von unzumutbaren Wohnverhältnissen ist nicht auszugehen, wenn die in dem Gutachten aufgeführten Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz vorgesehen werden. Den Empfehlungen des Gutachtens zum Schutz vor Verkehrslärm wird gefolgt und dementsprechend die vorhandene Lärmschutzanlage verlängert sowie passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt (vgl. 5.9). Die nach Umsetzung der Maßnahmen zum Schallschutz verbleibende Überschreitung der Orientierungswerte um 3 dB(A) im Bereich der Freiflächen des TGB B ist als nicht wesentlich einzustufen.

⁴ Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

10.2 Klimaschutz

Die Bauleitplanung hat gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ziel des Änderungsbebauungsplanes ist es, eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen sowie den Parkbestand der Villa und die Waldfläche weitestgehend zu erhalten. Mit der Planung wird der Innenentwicklung der Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben. Die Erschließung innerstädtischer Flächen und Baulücken trägt zu einer Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume bei. Damit verbunden ist die Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen, wie die bestehenden Angebote des öffentlichen Nahverkehrs und die wohnortnahe Versorgung mit Gütern. Die damit einhergehenden Möglichkeiten der Vermeidung von motorisiertem Verkehr (Maßnahme zur CO₂ Reduktion) sind im Sinne einer klimaschonenden Siedlungsentwicklung.

Mit der Realisierung der Planungsabsicht geht ein kleiner Teil einer Grünfläche, die im Ursprungsbebauungsplan als Parkanlage festgesetzt ist, verloren. Der flächenmäßig größte Teil des Änderungsbereiches bleibt als Grünfläche mit seiner ausgleichenden Wirkung für das Kleinklima erhalten. Darüber hinaus wird in den geplanten Wohngebieten die Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Diese bieten Beschattung bei sommerlicher Hitze sowie Verdunstungskühlung.

Als weiterer Beitrag zu einer klimagerechten Stadtentwicklung wird festgesetzt, dass Dach- oder Fassadenflächen der geplanten Gebäude zu begrünen sind oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie an den Gebäuden zu installieren sind.

Damit wird dem Beschluss des Rates der Stadt Lehrte vom 12.02.2020 zum Sofortprogramm Klimaschutz entsprochen.

Gebäudebegrünungen wirken insbesondere durch verminderte Wärmerückstrahlung und Verdunstung positiv auf das Kleinklima. Durch die Ausnutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) an den Gebäuden, kann der Einsatz fossiler Energieträger reduziert werden (CO₂-Reduktion).

Die Einsparung von Energie kann maßgeblich zur Verminderung von CO₂ Emissionen beitragen, sodass z. B. der Wärmedämmung wesentliche Bedeutung zukommt. Durch das GebäudeEnergieGesetz (GEG) (gültig seit November 2020) werden die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf eines Gebäudes oder Bauprojektes vorgeschrieben, die ungeachtet von Festsetzungen in Bebauungsplänen vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen sind.

Zudem wird die Anlage von sogenannten „Steingärten“ durch Festsetzung unterbunden und damit die Anlage von Grünflächen gefordert. Diese Materialschüttungen sind aus ökologischer Sicht bedenklich, denn sie bieten kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Zudem heizen sie sich im Sommer im Vergleich zu begrünten Flächen stark auf und wirken sich damit negativ auf das Mikroklima aus.

10.3 Sonstige umweltbezogene Belange

Die umweltbezogenen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden umfassend im Umweltbericht behandelt, der zur Entwurfsfassung ergänzt wird.

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes wird durch eine Biotop-typenkartierung ergänzt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden zur Entwurfsfassung im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und bewertet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden näher beschrieben und festgesetzt.

Wald

Die für eine Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung (vgl. 5.8) nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 und 4 NWaldLG wird im Umweltbericht als Teil B der Begründung konkretisiert.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich nordwestlich des Änderungsbereiches ein Waldgebiet, der sogenannte „Flakenbruch“. Wie unter 3.2 dargelegt, sind keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion oder der Erholungsfunktion des Flakenbruchs aufgrund der vorliegenden Planung erkennbar.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Zugriffsverbote. Danach ist in jedem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dafür wurde eine faunistische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt, deren Ergebnisse in die Entwurfsfassung eingearbeitet sind (vgl. 3.7). In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde der Region Hannover wurde eine Kartierung von Brutvögeln, Reptilien sowie der Haselmaus durchgeführt. Der Baumbestand wurde auf Bruthöhlen für Fledermäuse und Vögel untersucht.

Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung sind im Umweltbericht dieses Änderungsbebauungsplanes ausführlich dargestellt und im Rahmen von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

11. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuparzellierung von Flurstücken ist im Teilgeltungsbereich A vorgesehen.

11.2 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Privateigentum und soll durch einen Investor erschlossen werden. Eine kleine Fläche im Teilgeltungsbereich A steht im Eigentum der Stadt Lehrte. Die Kostenverteilung zwischen dem Investor und der Stadt erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.