

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **Im Bereich „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3“ in der Gemarkung Aligse**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

#### **Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte (Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung: 13.09.2007) stellt für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dar. Der Flächennutzungsplan soll mit dem Ziel geändert werden, die dargestellten gewerblichen Bauflächen an die zeitgemäßen Anforderungen für die Nutzung durch Logistikbetriebe anzupassen. Damit werden im konkreten Fall die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Errichtung eines neuen Verteilzentrums der Fa. ALDI geschaffen. In diesem Sinne werden mit der 7. Flächennutzungsplanänderung die Bauflächen räumlich neu disponiert, die Grünflächen in geändertem Zuschnitt sowie Verkehrsflächen zur Anbindung des Gebietes an die Westtangente dargestellt.

Nach der wirksamen Flächennutzungsplanung (FNP 2007) und gemäß integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2015) handelt es sich bei dem Planbereich um Potenzialflächen für Gewerbe und Industrie. Auf der Grundlage der o.g. Planwerke wurden im Rahmen der Standortsuche verschiedene Alternativen geprüft und bewertet. Dabei wurden andere Flächen im Stadtgebiet verworfen oder zurückgestellt, da sie aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet, wegen fehlender Verkehrsanbindungen oder nicht realisierbarer Erschließungsmöglichkeiten sowie aufgrund anderer Restriktionen nicht für die hier in Aussicht genommene logistische Flächennutzung in Frage kommen.

Aufbauend auf die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 - Erweiterung“ in der Gemarkung Aligse durchgeführt.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **Änderungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von ca. 16,5 ha. Er liegt im Süden der Gemarkung Aligse, unmittelbar nördlich der Autobahn A 2 bzw. des Autobahnzubringers (Anschlussstelle Lehrte-Nord) im Zuge der Westtangente. Er schließt sich südwestlich an die überwiegend bebauten Gewerbeflächen im Bereich Rudolf-Petzold-Ring / Straße 'Zum Meersefeld' an und erstreckt sich auf eine Länge von fast 600 m nach Westen. Das Gebiet wird im Norden durch den Feldwirtschaftsweg 'Zur Kreuzeiche' begrenzt und reicht im Süden bis an die Anpflanzflächen entlang der Westtangente.

### **Umgang mit Umweltbelangen**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist ein Umweltbericht erstellt worden, der als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanes ausgearbeitet wurde. Da im Verfahren zum Bebauungsplan eine konkretere Detailplanung erfolgt, ist es sachgerecht, die Umweltprüfung vorrangig auf diese Planungsebene zu verlagern. Vor diesem Hintergrund werden zur Flächennutzungsplanänderung nur die folgenden summarischen Betrachtungen dargelegt:

#### Belange von Natur und Landschaft

Da der Planbereich im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, kann auf der Ebene der hier betrachteten vorbereitenden Bauleitplanung davon ausgegangen werden, dass der weitgehend flächenneutrale Neuzuschnitt des Planareals – abgesehen von der Beseitigung einer Baum-Strauchhecke – auch im naturschutzfachlichen Sinne eingriffsneutral ist. Zusätzliche Darstellungen zur Kompensation, ggf. Ausgleichsflächen und -maßnahmen, sind nicht erforderlich.

Die qualifizierte Eingriffsbeurteilung und die verbindlichen Regelungen zur Kompensation bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten. Nach den vorliegenden Untersuchungen können die auf der konkreten Plan- und Umsetzungsebene zu erwartenden und angesichts des Vorranges der städtebaulich angestrebten Gebietsentwicklung unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, namentlich die großflächige Überbauung und Befestigung von Ackerflächen (ca. 12,5 ha) und die Beseitigung wertgebender Biotopstrukturen (ca. 0,75 ha) sowie die Beeinträchtigung von Wald außerhalb des Geltungsbereiches, durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet sowie durch eine Reihe von abgestimmten externen Entwicklungsmaßnahmen kompensiert werden. Darüber hinaus ist absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden können.

### Belange des Immissionsschutzes

Im vorliegenden Fall sind insbesondere die von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen aus der gewerblichen Nutzung zu betrachten. Dabei bleiben gemäß Gesetzgebung und Rechtsprechung die Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Geräusche von der Autobahn A2 und der Eisenbahntrasse Lehrte – Celle unberücksichtigt. Zur Vermeidung unzulässiger Gewerbelärmbelastungen in der betroffenen Umgebung werden nachfolgend im Bebauungsplan Regelungen zu den maximal zulässigen Emissionen getroffen, deren Einhaltung im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist. Aufgrund des Straßenverkehrslärms kommt es nicht zu immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen, und zwar weder aufgrund des geplanten Neubaus der Erschließungsstraße noch durch die von der Autobahn auf das geplante Gebiet einwirkenden Geräusche. Eine Beeinträchtigung des o.g. Wohngebietes durch Blendwirkungen ist nicht zu erwarten. Auch die einschlägigen Grenzwerte für die Feinstaubbelastung werden absehbarerweise nicht überschritten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich laut Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan bereits um Bauflächen handelt, kann grundsätzlich von der Eignung des Areals für gewerbliche oder industrielle Nutzungen ausgegangen werden. Mögliche Alternativstandorte wurden nur im Hinblick auf die hier in Aussicht genommene Logistiknutzung überprüft (siehe oben). Umweltüberwachungsmaßnahmen sind in diesem Planungsstadium nicht erforderlich.

### Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	gemäß	Ratsbeschluss vom	Zeitraum	Örtliche Bekanntmachung / Anschreiben vom
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	-	-	-
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 (1) BauGB	22.06.2016	15.07.- 15.08.2016	07.07.16
Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB	-	Frist bis 15.08.2016	05.07.2016
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	10.05.2017	29.05.- 30.06.2017	17.05.2017
Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB	10.05.2017	Frist bis 30.06.2017	22.05.2017
Feststellungsbeschluss		06.12.2017	-	-
Plangenehmigung durch Region	§ 6 (1) BauGB			
Rechtswirksamkeit durch Bekanntmachung	§ 6 (5) BauGB			

### Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Es sind weder zum Vorentwurf noch zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Stellungnahmen von privater Seite eingegangen.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lehrte  
Planbereich „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3“ in der Gemarkung Aligse  
Zusammenfassende Erklärung

#### Behördenbeteiligung

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

1. Naturschutz
2. Flächeninanspruchnahme
3. Waldbeeinträchtigungen
4. Geologie/ Erdfallkategorien
5. Überörtliche Straßen
6. Fernleitungen (Erdöl und Elt)

Die eingegangenen Stellungnahmen haben in der Planung Berücksichtigung gefunden. Den Anregungen zu Ziff. 1 wurde gefolgt; die Hinweise zu Ziff. 4 bis 6 wurden aufgenommen. Demgegenüber wurden die Bedenken zu Ziff. 2 und 3 in der Abwägung zurückgestellt.

Stadt Lehrte  
Fachdienst Stadtplanung

Dezember 2017