

Stadt Lehrte

9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

Ziel der 9. Flächennutzungsplan-Änderung

Das im Januar 2015 vom Rat beschlossene Wohnraumversorgungskonzept sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Lehrte (Ratsbeschluss: 18.11.2015) machen deutlich, dass ein hoher Neubaubedarf an Wohneinheiten in Lehrte besteht.

Wohnbauflächenpotenziale im Innenbereich, die das ISEK hinsichtlich seiner Lagebewertung als besonders geeignet einschätzt und auch hinsichtlich der Realisierung von Geschosswohnungsbau geeignet erscheinen, stehen aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, derzeit anderer baulicher Nutzungen oder der räumlichen Gegebenheiten nur am südöstlichen Ortsrand von Ahlten zur Verfügung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung: 13.09.2007) stellt für den für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes derzeit im westlichen Änderungsbereich „Gemischte Bauflächen (M)“ und im östlichen Änderungsbereich „Flächen für Landwirtschaft“ dar. Der Flächennutzungsplan soll mit dem Ziel geändert werden, eine Wohnbaufläche darzustellen, um die Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Ahlten decken zu können.

Mit der Überplanung dieses Bereichs als Wohnbauland ist der Wegfall landwirtschaftlich genutzter Flächen an dieser Stelle verbunden.

Aufbauend auf die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlten durchgeführt.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lehrte ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von ca. 6,1 ha. Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten des Ortsteils Ahlten und grenzt südlich direkt an den vorhandenen Siedlungsrand an.

Umgang mit Umweltbelangen

Ein Umweltbericht ist erstellt worden. Da im Verfahren zum Bebauungsplan eine konkretere Detailplanung erfolgt, ist es sachgerecht, die Umweltprüfung vorrangig auf diese Planungsebene zu verlagern.

Gemäß der Kurzdarstellung zu den Umweltauswirkungen der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch von der L 385 ausgehenden Straßenverkehrslärm (nachts), für die Grundwasserneubildung und für die Bodenfunktionen durch Überbauung zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Belastungen können durch Schallschutzmaßnahmen, durch einen sparsamen Umgang mit der überbaubaren Fläche, durch die Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers vor Ort und durch externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

Geeignete Alternativstandorte sind aktuell nicht vorhanden, Überwachungsmaßnahmen sind in diesem Planungsstadium nicht erforderlich.

Verfahrensablauf

| Verfahrensschritt | gemäß | Ratsbeschluss vom | Zeitraum | Örtliche Bekanntmachung/ Anschreiben vom |
|--|---------------|--------------------------|-------------------------|---|
| Aufstellungsbeschluss | § 2 (1) BauGB | 19.10.2016 | | 18.11.2016 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | § 3 (1) BauGB | 07.12.2016 | 27.12.16- 30.01.17 | 15.12.2016 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung | § 4 (1) BauGB | | Frist bis 30.01.2017 | 20.12.2016 |
| Öffentliche Auslegung | § 3 (2) BauGB | 10.05.2017 | 29.05.- 30.06.2017 | 17.05.2017 |
| Behördenbeteiligung | § 4 (2) BauGB | | Frist bis 30.06.2017 | 22.05.2017 |
| Feststellungsbeschluss | | 13.09.2017 | | |
| Plangenehmigung durch Region | § 6 BauGB | 23.01.2018 | | |
| Rechtswirksamkeit durch Bekanntmachung | § 6 (5) BauGB | | | 22.02.2018 |

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Eine Anwohnerin des geplanten Baugebietes beabsichtigte zusammen mit zwei Nachbarn den Zukauf an das Baugebiet angrenzender Flächen. Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen wurde die Anfrage jedoch zurückgezogen. Ein Einwohner eines angrenzenden Grundstücks hat insbesondere Beeinträchtigungen seiner Wohnqualität befürchtet. Diese sind geprüft und mit einer Stellungnahme der Stadt versehen worden. Im Ergebnis sind die Einwände und Hinweise zur Kenntnis genommen worden. An der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Zielsetzung im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen eine Wohnbaufläche darzustellen, wird festgehalten, um dem Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Ahlten Rechnung zu tragen.

Behördenbeteiligung

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

- Naturschutz
- Immissionsschutz
- Regionalplanung
- Belange des ÖPNV
- Löschwasserversorgung
- Gas- und Wasserversorgung

Die eingegangenen Stellungnahmen haben in der Planung Berücksichtigung gefunden.