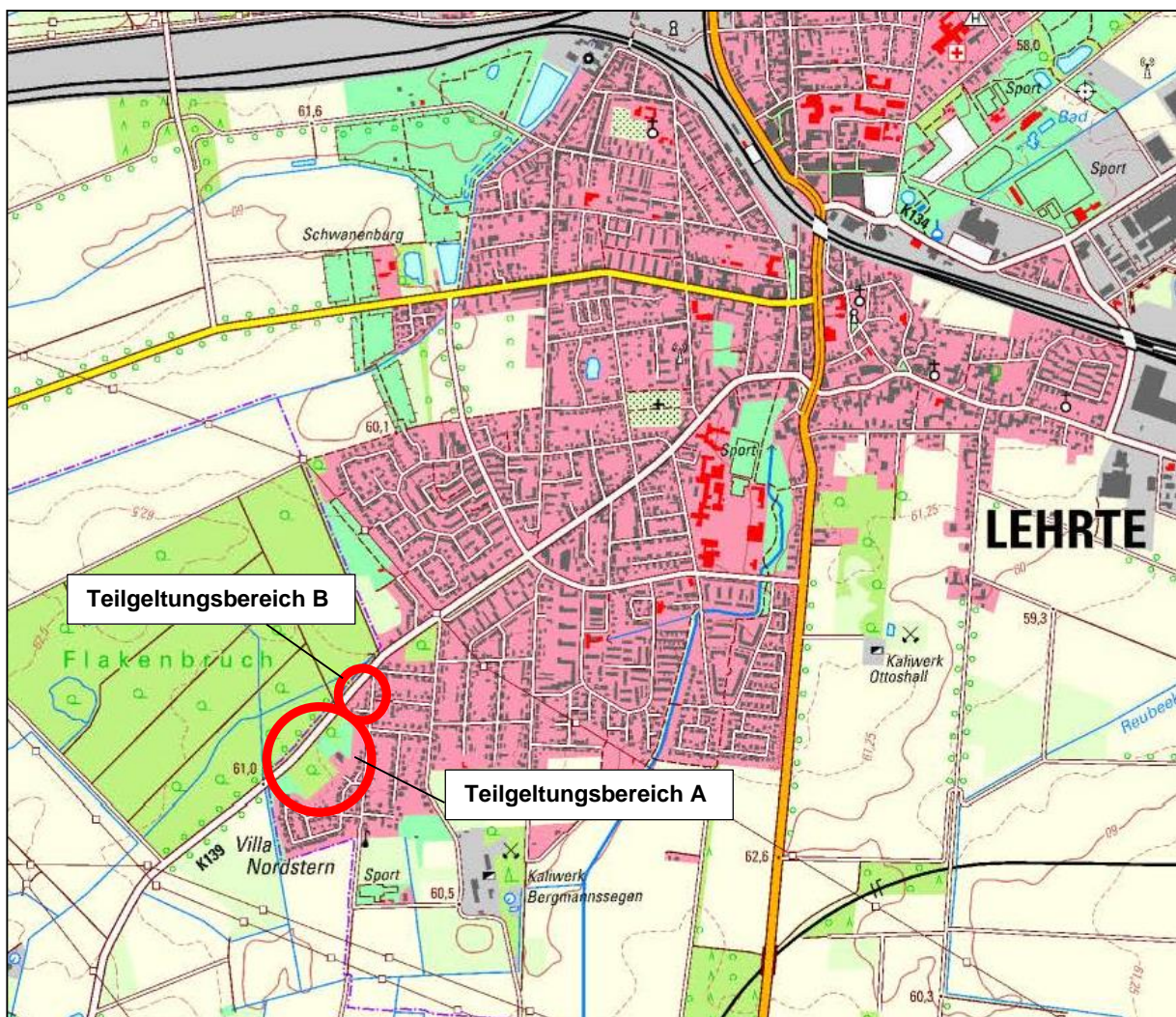


Bebauungsplan Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ mit Örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung Teilgeltungsbereiche A und B

in Lehrte, Stadt Lehrte,
Region Hannover

Abschrift



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



**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:

01.12.2021

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	5
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	13
3.3	Flächennutzungsplan	15
3.4	Bestehendes Baurecht	17
3.5	Landschaftsplan	18
3.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte	19
3.7	Fachgutachten und Studien	19
4.	PLANUNGSKONZEPT UND STANDORTWAHL	20
4.1	Bau-, Nutzungs- und Verkehrskonzept	20
4.2	Klimaschutz - Fortschreibung des Klimaschutz-Aktionsprogrammes der Stadt Lehrte	23
4.3	Standortwahl	23
5.	PLANINHALT	23
5.1	Art der baulichen Nutzung	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	26
5.4	Bauweise und überbaubare Flächen	26
5.5	Verkehrsflächen	27
5.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Zufahrtsbereich	27
5.7	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	27
5.7.1	Private Grünflächen	27
5.7.2	Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün	28
5.7.3	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	28
5.7.4	Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen	28
5.7.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
5.7.6	Externe Kompensationsmaßnahmen	29
5.7.7	Maßnahmen zum Artenschutz	29
5.7.8	Grünflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete	29
5.7.9	Bodenversiegelung	30
5.7.10	Begrünung von Gebäuden	30
5.8	Wald	30
5.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz	31
5.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	33
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	33

7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	33
8.	STÄDTEBAULICHE WERTE (FLÄCHENÜBERSICHT)	37
9.	VER- UND ENTSORGUNG, VERKEHR	38
9.1	Trink- und Löschwasserversorgung	38
9.2	Schmutzwasserentsorgung	39
9.3	Regenwasserentsorgung	39
9.4	Gasversorgung	40
9.5	Stromversorgung	40
9.6	Abfallentsorgung	40
9.7	Verkehr	40
10.	SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG	40
10.1	Schallimmissionen	40
10.2	Klimaschutz	42
10.3	Sonstige umweltbezogene Belange	42
11.	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNSPLANES	43
11.1	Bodenordnende Maßnahmen	43
11.2	Kosten und Finanzierung	43
12.	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	44
12.1	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	44
12.2	Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	59
13.	VERFAHRENSVERMERKE	68
14.	INKRAFTTRETEN	69

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 wird ein Bewegungsraum angegliedert, 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 Geburtenquartals) sowie unter Berücksichtigung der in Planung/Ausschreibung befindlichen Einrichtungen (Ahlten, 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).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Kreisstraße K 139 – Ittener 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 Ittener Straße (K 139) begrenzt und im Osten durch die Straße „Am Sülterberg“. Westlich der Ittener Straße erstreckt sich das Waldgebiet „Flakenbruch“. Die Ittener 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 bestandenem 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 Waldeigentumschaft 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 Iltener 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)

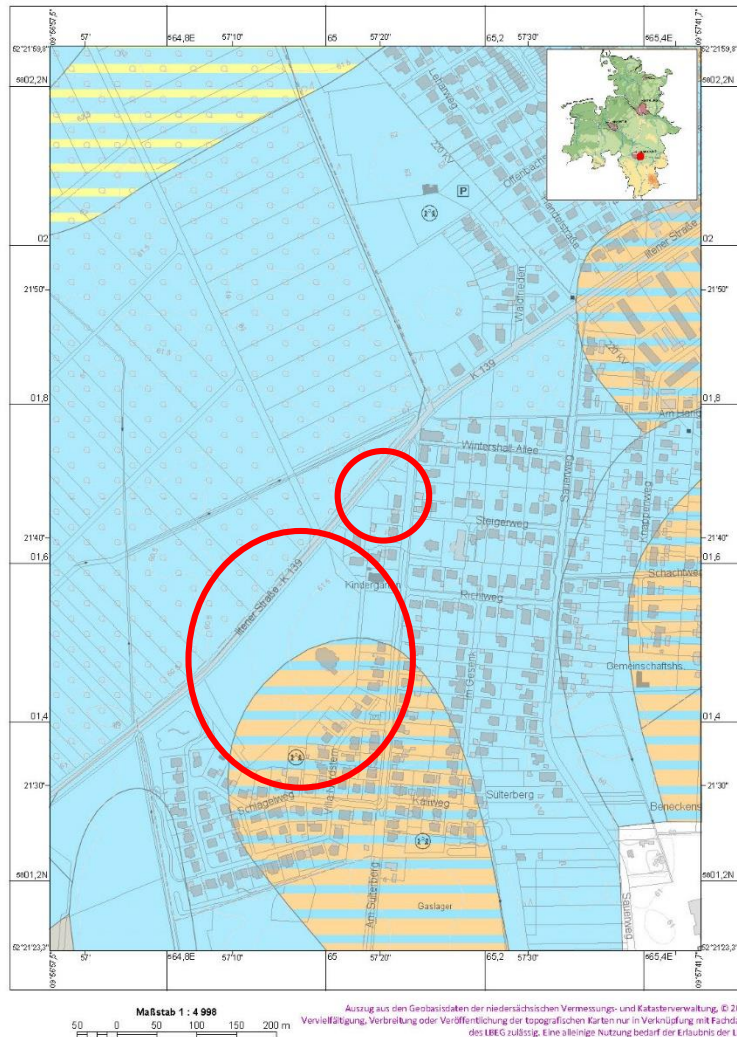


Abb. 8: Bodenkarte 1:50.000, unmaßstäbl, NIBIS Kartenserver, Zugriff: August 2020

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 Gipsstones 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.

Teilgelungsbereich 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

Kampfmittel

Für den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde im Rahmen der damaligen Bebauungsplanaufstellung eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Es wurden

Kampfmittel (Panzergranaten) gefunden, die ordnungsgemäß geborgen und vernichtet wurden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 08.09.2021 eine Luftbildauswertung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“. Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt. Eine Luftbildauswertung wurde bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes durchgeführt. Nach der Luftbildauswertung bestanden für 4 Teilflächen deutliche Hinweise auf Bombardierungen/Kriegseinwirkungen. Aufgrund des vorhandenen Baumbewuchses waren jedoch Teilbereiche des Plangebietes nicht einsehbar. Deshalb wurde der damaligen Empfehlung der Kampfmittelbeseitigung gefolgt und eine Oberflächensondierung durchgeführt. Vorhandene Kampfmittel wurden beseitigt. Der Abschlussbericht des Ingenieurbüros Wode vom 30.04.2003 bescheinigt dem Plangebiet Kampfmittelfreiheit.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Kampfmittelbeseitigungsdienst (13.10.2021, Herr Ullrich) ist auch zum heutigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass aufgrund des Baumbestandes eine vollständige Luftbildauswertung nicht möglich sein wird.

Mittels der durchgeführten Oberflächensondierung konnte lediglich eine Kampfmittelfreiheit der oberen Bodenschichten ermittelt werden. Für die Feststellung einer Kampfmittelfreiheit für tiefere Bodenschichten ist eine Tiefensondierung erforderlich.

Aufgrund des aktuellen Schreibens des Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass im Rahmen der Oberflächensondierung vorhandene Kampfmittel beseitigt wurden, jedoch in Bezug auf tiefere Bodenschichten ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

Altlasten

Im südlichen Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes „Villa Nordstern“ 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. PLANUNGSRUNDLAGEN

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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Länderrecht Niedersachsen

- **Nds. Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- **Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

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“.

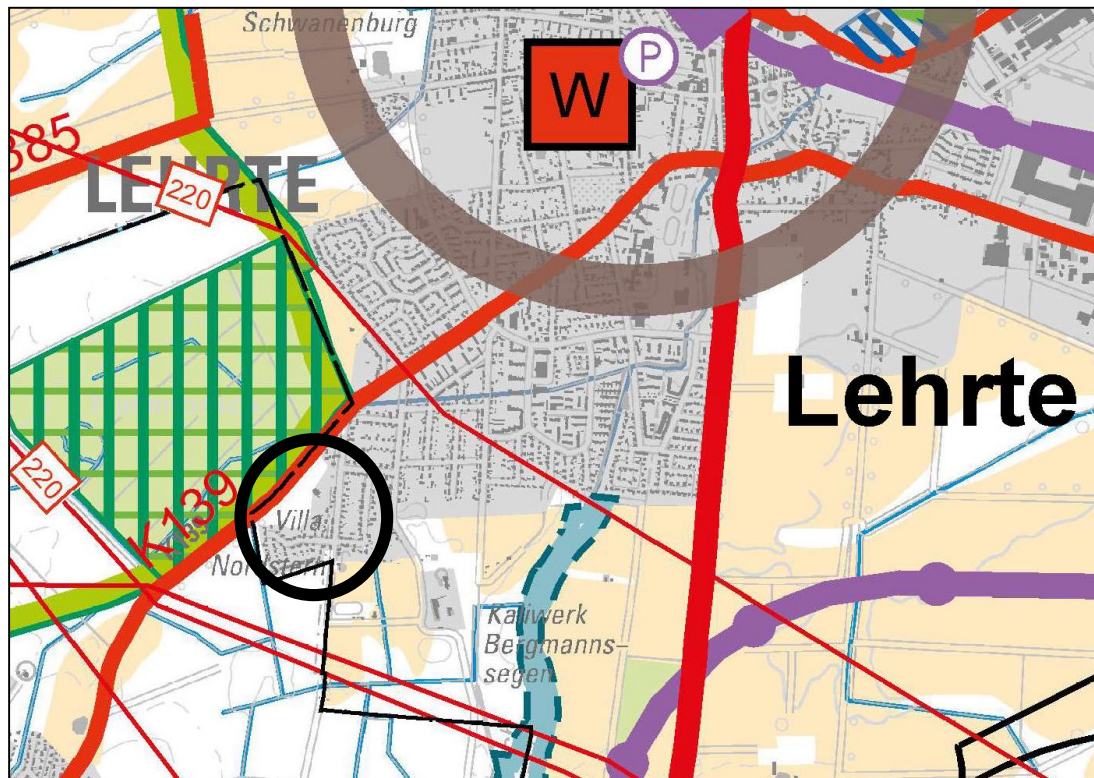


Abb. 9: Ausschnitt aus dem RROP 2016 mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsgebietes

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 dar-

über 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 vorbereitendem 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 Teilungsbereich A gewährleistet.

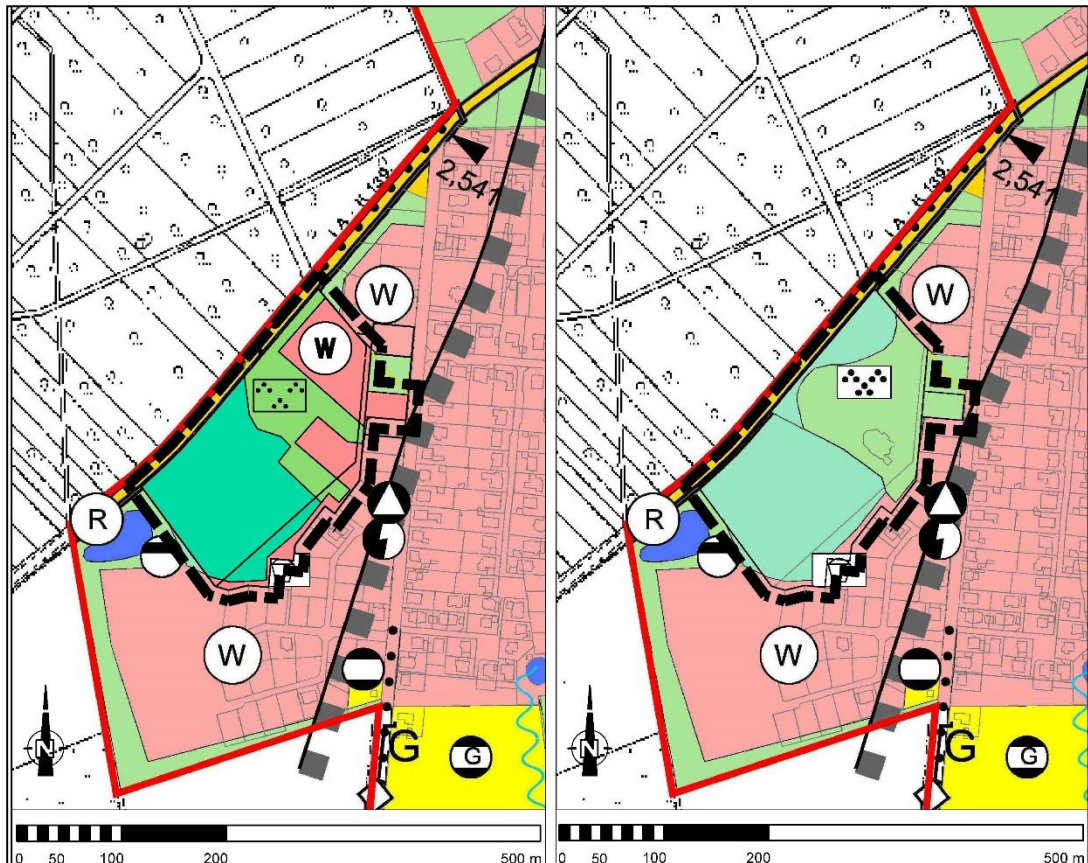


Abb. 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (rechte Darstellung) der Stadt Lehrte und der geplanten Darstellung der 13. Änderung

Teilungsbereich 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 Teilungsbereich B ebenfalls gewährleistet.

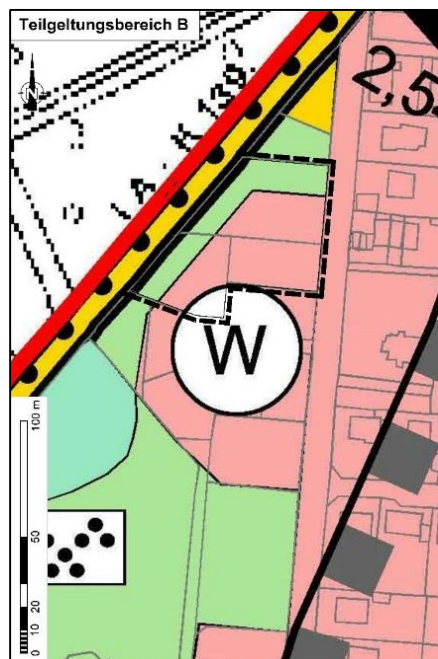


Abb. 11: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte mit markiertem Teilgeltungsbereich B

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 Lärmschutzwall 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.

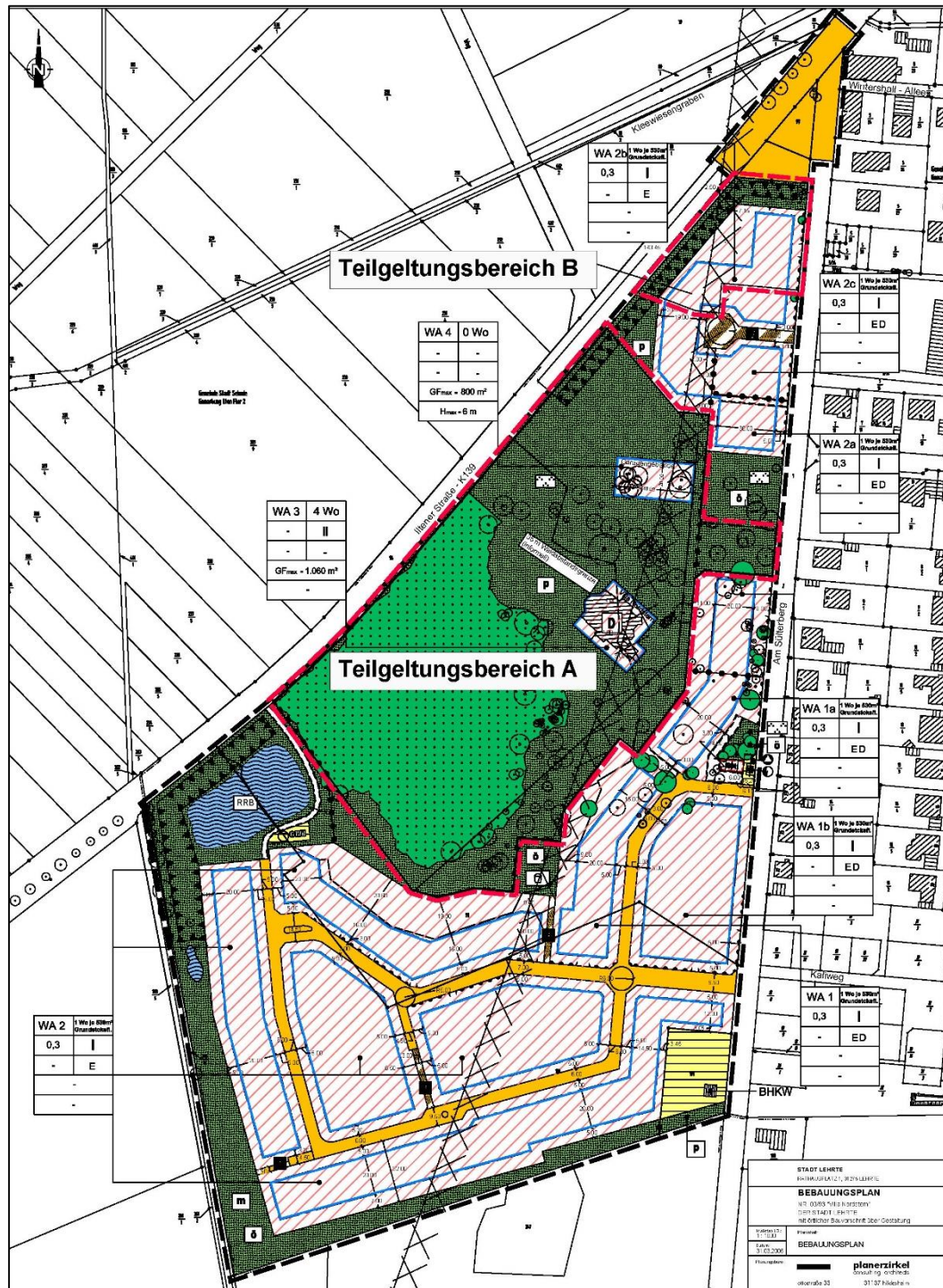


Abb. 12: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan „Villa Nordstern“ mit markiertem Teilgeltungsbereich A und B der 1. Änderung

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 Innentwicklung 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 stö-

rende 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 Itener 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 Pflanz-

flächen 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 windsogsichere 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 Itener 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 Itener 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 Itener 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 Itener Straße im Bereich des WA 1 des TGB A, setzt sich Richtung Norden weiter fort und rahmt den Teilgeltungsbereich B im Norden und Nordwesten ein.

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 (Itener 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 Iltener Straße sind Außenwohnbereiche im Obergeschoss (z. B. Balkone) auf der von der Iltener 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 Iltener 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 Eigenbetrieb 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 er-

mittelt. 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 Verkehrsgeräuschen 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 BEBAUUNSPLANES

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.

12. ABWÄGUNGSERGEBNISSE

12.1 Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Antwort
1	Region Hannover	13.01.2021		
2	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover		13.01.2021	
3	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen			X
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	14.01.2021		
5	Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg	14.01.2021		
6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr			X
7	Deutsche Flugsicherung GmbH		17.12.2020	
8	Polizeikommissariat Lehrte			X
9	Deutsche Telekom AG	30.12.2020		
10	Kabel Deutschland	08.01.2021		
11	Avacon AG Burgwedel			X
12	BS/Energy			X
13	Stadtwerke Lehrte	12.01.2021		
14	Avacon Netz GmbH Salzgitter	09.12.2020		
15	TenneT TSO GmbH			X
16	aha - Zweckverband Abfallwirtschaft			X
17	RegioBus GmbH			X
18	ADFC Ortsgruppe Lehrte	14.01.2021		
19	Stadt Sehnde			X
20	NABU Niedersachsen			X
21	BUND Kreisgruppe Hannover			X
22	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Hannover		30.12.2020	
	Öffentlichkeit / Bürgerinnen und Bürger			
	Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen			

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1	<p>Region Hannover Mit Schreiben vom 13.01.2021</p> <p>zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 "Villa Nordstern" der Stadt Lehrte wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p>	
1.1	<p><u>Brandschutz:</u> Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet</p> <p>WA 1 ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden; WA 2 ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden; WA 3 ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden; WA 4 ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden; sicherzustellen.</p> <p>Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff eine Mindestfördermenge von 24 m³/h haben muss. Die hierfür vorgesehene Entnahmestelle ist in einer Entfernung von höchstens 75 m Lauflinie sicherzustellen. Weiteres ist der „Information der AGBF Bund und dem DFV in Abstimmung mit dem DVGW (2018-4)“ zu entnehmen. Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO, bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen. Bei der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei der Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien) durch Grüngestaltung, Bäume, Aufpflasterungen etc..</p>	<p>Die Hinweise bezüglich des Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Der Löschwasserbedarf wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.</p> <p>Die Anforderungen an die Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege sowie an die Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
1.2	<p>Naturschutz: Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen.</p> <p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie werden im Rahmen der Entwurfsplanung präzisiert.</p>
1.3	<p>Untere Waldbehörde: Zur o. g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
1.4	<p>Gewässerschutz: Gegen die Planung bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken, sofern im weiteren Verfahren die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen wird.</p> <p>Laut Begründung soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal (RW-Kanal) der Straße „Am Sülterberg“ eingeleitet werden. Nach hiesiger Kenntnis leitet der RW-Kanal das Niederschlagswasser ungedrosselt in den Kleewiesengraben ein. Das zusätzliche Niederschlagswasser darf nur nach Drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss (3 l / (s x ha)) in den RW-Kanal eingeleitet werden. Ohne Rückhaltung und Drosselung ist die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit des Kleewiesengrabens für die Ableitung des zusätzlichen Niederschlagswassers nachzuweisen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob durch die Vergrößerung des Kanaleinzugsgebietes die derzeit wasserrechtlich zulässige Einleitmenge an der Einleitstelle noch eingehalten wird.</p>	<p>Der Hinweis, dass aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen, sofern im weiteren Verfahren die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept, das für den Entwurf der Bebauungsplanänderung ausgearbeitet wird, sieht eine gedrosselte Einleitung in den RW-Kanal in der Straße „Am Sülterberg“ vor. Dabei wird das Regenwasser wie in der Stellungnahme angegeben, gedrosselt auf 3 l / (s*ha) in den RW-Kanal eingeleitet.</p> <p>In dem geplanten Baugebiet des Teilgelungsbereiches A (WA1) sind 9 Einfamilienhäuser geplant. Die Einleitung des Regenwassers in den RW-Kanal erfolgt gedrosselt auf den natürlichen Abfluss. Die Vergrößerung des Kanaleinzugsgebietes ist damit relativ klein. Zudem fließt das auf dem Gelände anfallende Wasser im aktuellen, unbebauten Zustand bereits dem System des Kleewiesengrabens zu. Insofern ist die Veränderung der hydraulischen Belastung des Grabensystems durch die Planung eher marginal und es ist davon auszugehen, dass die derzeit wasserrechtlich zulässige Einleitmenge an der Einleitstelle noch eingehalten wird.</p>
1.5	<p>Immissionsschutz: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eine abschließende Stellungnahme erst nach</p>	Der Hinweis, dass eine abschließende Stellungnahme aus immissionsschutz-

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Vorlage des in der Planungs begründung genannten schalltechnischen Gutachtens abgegeben werden.	rechtlicher Sicht erst nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens abgegeben werden kann, wird zur Kenntnis genommen.
1.6	<p>Regionsstraßen: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 139. Die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o. g. Kreisstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich hat die Stadt Lehrte zu tragen. Die Ausführungspläne sind vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen. Bei der Zufahrt von der K 139 müssen an der verbreiterten Zufahrt die Sichtdreiecke sowohl zum Verkehr auf der K 139 als insbesondere auch auf dem Zweirichtungsgeh- und -radweg freigehalten werden.</p>	Der Bebauungsplan setzt keine Anbindung an die K 139 fest. Eine Aktualisierung der Genehmigung der bestehenden Grundstückszufahrt in Verbindung mit der Wiedernutzbarmachung des Villengebäudes wird im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Genehmigungsplanung erfolgen.
1.7	<p>Raumordnung: Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).</p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	Der Hinweis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.
1.8	<p><u>Wald</u> Raumbedeutsame Waldflächen werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016) als Vorbehaltsgebiete Wald festgelegt (vgl. RROP 2016, Abschnitt 3.2.2, Ziffer 02). Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet ein Baum- bzw. Waldbestand befindet. Der im Plangebiet vorhandene Bestand ist nicht als raumbedeutsame Waldfläche im Sinne des RROP einzustufen. Abgesehen davon befindet sich das Plangebiet jedoch in räumlicher Nähe zu einem solchen Vorbehaltsgebiet Wald gemäß RROP 2016. Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Abschnitt 3.2.1, Ziffer 03, Satz 2, „sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden“. Das LROP sieht dazu einen Abstand von 100 m als Orientierungswert vor.</p>	<p>Der Hinweis, dass sich im Plangebiet ein Baum- bzw. Waldbestand befindet, wird zur Kenntnis genommen. Dies wurde bereits im Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung dargelegt. Der Hinweis, dass der im Plangebiet vorhandene Waldbestand nicht als raumbedeutsame Waldfläche im Sinne des RROP einzustufen ist, wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Die Feststellung, dass aus regionalplanerischer Sicht in Bezug auf das nördlich vom Plangebiet liegende Vorbehaltsgebiet Wald die Belange des Waldabstandes nicht direkt von der Planung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Die näheren Ausführungen dazu werden zur Kenntnis genommen.</p>

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Gemäß RROP 2016, Abschnitt 3.2.2, Ziffer 04, „sollen Waldränder und ihre Übergangszonen zur Wahrung ihrer Funktionen grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es soll ein Abstand von 100 m eingehalten werden“.</p> <p>Bei Unterschreitungen sollen die Belange der Forstwirtschaft und des Naturschutzes besondere Berücksichtigung finden.</p> <p>Hierbei sind insbesondere die für die Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf etc.) notwendigen Abstände zu berücksichtigen.</p> <p>Diese regionalplanerische Abstandsregelung konkretisiert die landesplanerische Aussage und soll der Bauleitplanung Hinweise im Rahmen der planerischen Abwägung geben.</p> <p>Sofern aufgrund der örtlichen Situation, bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann, ist unter der Einbeziehung von Planungsalternativen mit der Waldbehörde und dem Beratungsforam ein geringerer Abstand abzustimmen und dieser einzuhalten.</p> <p>Aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr ist ein Mindestabstand von 35 Metern bei der Planung von Bauflächen einzuhalten (s. RROP 2016, Begründung/Erläuterung zu Abschnitt 3.2.2, Ziffer 04).</p> <p>Zwar liegt das Plangebiet dabei weniger als 35 m vom Vorbehaltsgebiet Wald entfernt, ist jedoch durchgängig getrennt durch die Iltener Straße, welche im RROP 2016 als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung festgelegt ist.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht sind hier die Belange des Waldabstandes nicht direkt von der Planung betroffen.</p> <p>Grundsätzlich sind die Waldbelange in die Abwägung einzustellen:</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Eine entsprechende Abwägung zu den Belangen des Waldes ist bereits erfolgt und in der Begründung des Vorentwurfs zur 13. FNP-Änderung (Stand: Oktober 2020) und parallel in der Begründung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 00/93, 1. Änderung, (Stand: November 2020) dokumentiert.</p> <p>Zu den Belangen des Waldes wird grundlegend auf die Stellungnahme der zuständigen Waldbehörde hingewiesen.</p>	<p>Die Feststellung, dass die Abwägung der Waldbelange im Rahmen des Vorentwurfs zur Bebauungsplanänderung bereits erfolgt ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Stellungnahme der zuständigen Waldbehörde zu den Belangen des Waldes wird zur Kenntnis genommen.</p>

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p><u>WohnBaulInitiative der Region Hannover</u></p> <p>Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover wird die vorgelegte Planung begrüßt.</p> <p>Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept (siehe Dichtemodell) bebaut werden, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren.</p> <p>Lehrte ist dem Siedlungstyp Siedlungsschwerpunkt außerhalb des Kernraums zuzuordnen, sodass hier ein Orientierungswert von 38 Wohneinheiten/ha Bruttobauland anzusetzen ist.</p> <p>Gemäß den Planunterlagen werden rund 2,33 ha Bruttobauland in Anspruch genommen, sodass rund 90 Wohneinheiten, davon 54 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 36 Wohneinheiten in EZFH-Bauweise, auszuführen wären.</p> <p>In den vorgelegten Planunterlagen wird der Fokus auf Einfamilien- bzw. Doppelhäuser gelegt.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die Planungen dahingehend zu optimieren, dass weitere Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäuser auszuführen sind.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Planung vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Baugebiet wird innerhalb einer historischen Parkanlage mit Baum- und Waldbestand entwickelt. Um den Charakter der Parkanlage mit dem denkmalgeschützten Villengebäude erhalten zu können, wird lediglich auf rd. 0,6 ha allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das geplante Neubaugebiet (WA 1 im Teilgeltungsbereich A) umfasst rd. 0,47 ha. Das im Vorentwurf festgesetzte WA 2 wurde mit der Entwurfsplanung geändert und nun als Grünfläche festgesetzt. In der Abwägung wurde dem Erhalt des Baumbestandes der Vorzug gegenüber der Errichtung von Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die Stadt Lehrte ist bestrebt, ein gemischtes Wohnraumangebot innerhalb der Kernstadt und den Ortsteilen zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im Plangebiet dient der Anpassung an die vorhandene lockere Baustruktur im Plangebiet „Villa Nordstern“ und der Berücksichtigung der historisch bedeutsamen Villa und ihrer Parkanlage. Somit scheidet die Entwicklung von mehrgeschossigen MFH aus städtebaulicher Sicht im Plangebiet aus. Die Entwicklung von MFH wird von der Stadt Lehrte an anderen Standorten realisiert.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
4	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Mit Schreiben vom 14.01.2021</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Nachbergbau Laut vorliegenden Unterlagen befindet sich das Verfahrensgebiet im Bereich des ehemaligen Kalibergwerks „Bergmannsegen-Hugo“. Demnach sind die dortigen Abbaubereiche jedoch in so großer Teufe, 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 durchgeführte vom Betreiber durchgeführte Nivellement weist bisher keine schädlichen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche aus. Betreiber des Werkes und Adressat für detaillierte Informationen ist Inaktive Werke K+S AG, Am Schacht 3, 31162 Bad Salzdetfurth. Es wird gebeten das Unternehmen am Verfahren zu beteiligen. Das Verfahrensgebiet befindet sich den Unterlagen zufolge innerhalb eines sog. Erdölaltvertrags. Dies sind privatrechtliche Verträge zwischen Grundeigentümern und Unternehmen zur Aufsuchung und Abbau von Erdöl. Im vorliegenden Fall handelt es sich den Unterlagen zufolge um den Erdölaltvertrag E 324 Hildesheim der Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems). Für weiterführende Informationen wird gebeten sich an das jeweilige Unternehmen zu wenden. Das Verfahrensgebiet befindet sich den Unterlagen zufolge innerhalb eines sog. Kalivertrags. Dies sind privatrechtliche Verträge zwischen Grundeigentümern und Unternehmen zur Aufsuchung und Abbau von Kalisalzen. Im vorliegenden Fall handelt es sich den Unterlagen zufolge um den Kalivertrag „Hugo“ der Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160, 34119 Kassel. Für weiterführende Informationen wird gebeten sich an das jeweilige Unternehmen zu wenden.</p> <p>Baugrund Der Standort liegt im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Im Bereich der</p>	<p>Der Hinweis auf das ehemalige Kalibergwerk im Bereich des Verfahrensgebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Feststellung, dass nach allgemeinem Kenntnisstand von einer unmittelbaren Gefahr für die Oberfläche zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ausgegangen wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Inaktive Werke K+S AG wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis, dass sich das Verfahrensgebiet innerhalb eines sog. Erdölaltvertrags befindet, wird zur Kenntnis genommen. Die Neptune Energy Deutschland GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Hinweis, dass sich das Verfahrensgebiet innerhalb des Kalivertrages „Hugo“ befindet, wird zur Kenntnis genommen. Die Wintershall Dea GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im</p>

Num-mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes 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 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (Download und weiterführende Informationen unter https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/).</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Bei diesen Leitungen ist je ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die in der folgenden Tabelle genannten Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Objektname: FG-Leitung Gastransportnetz Betreiber: Avacon AG Leitungstyp: Energetische oder nicht-energetische Leitung Leitungsstatus: (nicht angegeben)</p>	<p>Untergrund liegt und im Bereich der Hochlage weitspannige rezente Geländesenkungen möglich sind. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass bisher im Planungsbereich sowie in der näheren Umgebung keine Erdfälle bekannt sind und der Standort der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen ist. Die Anregung, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, ist auf der Erschließungsebene zu folgen. Die Ausführungen werden in die Entwurfsbegründung mit aufgenommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Vorabinformationen zum Baugrund dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS entnommen werden können, diese jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen. Der Hinweis, dass bei Bauvorhaben die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen sind und für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der in der Stellungnahme näher aufgeführten DIN Vorschriften zu beachten sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gashochdruckleitung verläuft innerhalb der Straße „Am Sülterberg“ und damit außerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Der Hinweis ist im Rahmen der Ausführungsplanung bei Leitungsanschlüssen im Bereich der Straße zu beachtenden. Die Avacon AG wurde bereits am Verfahren beteiligt, hat sich jedoch im Hinblick auf die Gasleitung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht geäußert.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Stellungnahme keine weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt, wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg Mit Schreiben vom 14.01.2021</p> <p>zunächst weise ich darauf hin, dass eine abschließende Stellungnahme zu der o. a. Planung erst nach Vorlage des Umweltberichts möglich ist.</p> <p>Für die Ausweisung eines zusätzlichen Wohngebiets wird im Teilgeltungsbereich A u. a. ein Teil einer Waldfläche in Anspruch genommen. Die Abwägung über diese Waldumwandlung ist nachvollziehbar. Eine geeignete Ersatzaufforstungsfläche ist aber noch nachzuweisen.</p> <p>Das Außengelände der KiTa wird unmittelbar an den westlich der Villa wachsenden Wald angrenzen. Dies bedeutet ein erhöhtes Risiko für Sach- und Personenschäden.</p> <p>Aufgrund der teilweise stauenden Böden könnte während der Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Dies kann zu einer Grundwasserabsenkung im angrenzenden Wald führen. Aus diesem Grund ist es im Fall einer Grundwasserhaltung erforderlich, das geförderte Wasser während dieses Zeitraums direkt wieder im Wald zu verrieseln.</p> <p>Im Zusammenhang mit meiner Ortsbesichtigung am 03.06.2020 habe ich festgestellt,</p>	<p>Der Hinweis, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des Umweltberichts möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zur Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ wird die Ersatzaufforstungsfläche nachgewiesen. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung erstellt.</p> <p>Festsetzungen zur Gestaltung des Außengeländes der KiTa finden nicht auf der Bebauungsplanebene statt, sondern im Rahmen der Erschließungsplanung/ Ausführungsplanung. Der Hinweis ist im Rahmen von Baugenehmigungen und Ausführungsplanung zu beachten. Er wird dem Investor zur Kenntnisnahme weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis auf eine erforderliche Verrieselung des durch Grundwasserhaltung im Rahmen von Baumaßnahmen geförderten Wassers innerhalb des Waldes des Plangebietes wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Er ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>dass ein Teil des bisher vorhandenen Waldes (offenbar im Rahmen der Baumaßnahmen an der Villa) beseitigt wurde. Dieser Bereich wurde bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans seitens des Beratungsforstamts im Jahr 2004 als Wald festgestellt, in einer Karte abgegrenzt und bei einem Ortstermin abgestimmt. Dieser Waldgrenze entspricht auch die Darstellung von Wald im aktuellen Flächennutzungsplan (unter Berücksichtigung der geringeren Detailgenauigkeit des F-Plans). Damit kann an der Waldeigenschaft dieser Fläche kein Zweifel bestehen. Diese 2004 festgestellte Waldgrenze und die aktuelle Waldgrenze habe ich im anliegenden Luftbild näherungsweise dargestellt. Daraus ergibt sich der zwischenzeitlich umgewandelte Waldbereich.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde dieser beseitigte Waldbereich im Gegensatz zum Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt. Eine Ersatzaufforstung erfolgte seinerzeit nicht, weil die Stadt keinen Verlust der Waldeigenschaft durch diese Festsetzung sah. Daraus folgt, dass diese Fläche – soweit sie im Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt - entweder wieder als Wald hergestellt werden muss (was sich allerdings direkt neben dem neuen Wohngebiet nicht anbietet), oder dass der Wald nun andernorts ersetzt werden muss. In diesem Punkt bestehen daher gegenüber der aktuellen Planung aus Waldsicht erhebliche Bedenken.</p>	<p>Die Waldflächen werden gegenüber der Festsetzung im Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung nicht geändert und somit auch nicht um die im Hinblick auf die im Jahr 2004 als Wald festgestellten Bereiche erweitert. Der Waldverlust wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung kompensiert.</p>



Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
9	<p>Deutsche Telekom AG Mit Schreiben vom 30.12.2020</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 00/93 Villa Nordstern, 1. Änderung mit 13. Änderung des Flächennutzungsplanes Lehrte grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen den Bebauungsplan Nr. 00/93 Villa Nordstern, 1. Änderung und die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer rechtzeitigen Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Telekom wird über die weiteren Planungsaktivitäten im Rahmen des weiteren Verfahrens unterrichtet.</p>
10	<p>Kabel Deutschland Mit Schreiben vom 08.01.2021</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.11.2020. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen</p>	<p>Der Hinweis auf die Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland im Plangebiet und deren Schutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Frist bei geplanter Umverlegung oder Baufeldfreimachung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.11.2020.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@voda-fone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Der Hinweis auf ggfs. entstehende Kosten durch Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland werden zu Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf Ausbauentscheidungen der Vodafone und die genannten Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>
13	<p>Stadtwerke Lehrte Mit Schreiben vom 12.01.2021</p> <p>als Träger öffentlicher Belange für die Stromversorgung, Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung nehmen wir zu o.g. Bebauungsplan Nr. 00/93 folgt Stellung:</p> <p>Gegen die uns vorliegende Planungsabsicht und dem Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.</p> <p>Bezüglich der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen geben wir die folgenden Hinweise auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In der der Stadt Lehrte wird durch die Stadtwerke Lehrte GmbH die Gasversorgung, Wasserversorgung und Stromversorgung betrieben. – Zur Gasversorgung: <ol style="list-style-type: none"> 1. Mitteldruck-Gasversorgungsleitungen sind direkt angrenzend an die von Ihnen angegebenen Grenzen des Planungsgebietes vorhanden. 2. Über die MD-Gasversorgungsleitung in der Straße "Am Sülterberg" erfolgt die Erschließung. 3. Die vorhandene Gasversorgungsleitung im direkten Planumfeld verfügt über eine 	<p>Der Hinweis, dass es aus Sicht der Stadtwerke keine Einwände gegen die Planung gibt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass die Stadtwerke Lehrte die Gasversorgung, Wasserversorgung und Stromversorgung in der Stadt Lehrte betreiben, wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise der Stadtwerke Lehrte zur Gasversorgung durch die Mitteldruck-Gasversorgungsleitung, die in der Straße „Am Sülterberg“ verläuft, werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Hinweis, dass die vorhandene Gasversorgungsleitung über eine ausreichende Anschlusskapazität verfügt, ergänzt. Die weiteren Hinweise,</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>ausreichende Anschlusskapazität für die geplanten Neubauten.</p> <p>4. Die vorhandenen Gasleitungen müssen im Zuge der geplanten baulichen Realisierung jedoch neu verlegt werden.</p> <p>5. Hierzu ist die Gasversorgung für die geplanten neuen Gebäudekomplexe konzeptionell neu zu planen.</p> <p>6. Eine Anbindung an die Gasversorgung der Objekte des Plangebietes kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die neuverlegte Gasleitung im Plangebiet erfolgen. Eine Trassenzuweisung durch den Erschließungsträger/ Bauherren ist mit den SWL abzustimmen.</p> <p>7. Für den rechtzeitigen Aufbau der Gasversorgung ist eine Trassenkoordination innerhalb und angrenzend an das Plangebiet erforderlich.</p> <p>8. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der SWL ist zu prüfen.</p> <p>9. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umlegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahmen von Gasversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.</p> <p>10. Erforderliche Erweiterungen und Neuanlüsse an das Gasversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden. Hierzu ist der Abschluss von Netzanschluss- sowie Netznutzungsverträgen erforderlich.</p> <p>11. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutzeinrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzusehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß Regelwerk des DVGW einzuhalten.</p> <p>12. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Gasarmaturen durchzuführen.</p> <p>13. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Explosionsschutz sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Gasversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.</p> <p>14. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</p> <p>15. Betriebliche Eingriffe in das Gasversorgungsnetz, insbesondere in Zeiten erhöhten Gasbedarfes (Oktober-März), bedürfen der Absprache.</p>	<p>die die Erschließungsplanung betreffen, werden dem Investor zur Kenntnis und Beachtung mitgeteilt.</p>

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>– Zur Wasserversorgung</p> <p>16. Wasserversorgungsleitungen sind direkt angrenzend an die von Ihnen angegebenen Grenzen des Planungsgebietes vorhanden.</p> <p>17. Über die Wasserversorgungsleitung in der Straße "Am Sülterberg" erfolgt die Erschließung.</p> <p>18. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen verfügen i. d. R. über eine ausreichende Anschlusskapazität</p> <p>19. Die Löschwasserversorgung kann über die Straße "Am Sülterberg" erfolgen, es steht eine Menge von ca. 88 m³/h zur Verfügung.</p> <p>20. Eine Anbindung an die Wasserversorgung kann, soweit durch die Bauherren gewünscht, grundsätzlich über die vorhandenen Trassen erfolgen. Hierzu ist ggf. eine Vorstreckung der dort vorhandenen Versorgungsleitungen Wasser im Nebenraum erforderlich. Dieses unter der Voraussetzung der Nutzung öffentlicher Wege oder einer privatrechtlichen Genehmigung.</p> <p>21. Für den rechtzeitigen Aufbau der Wasserversorgung ist eine Trassenkoordination erforderlich.</p> <p>22. Erforderliche Baumaßnahmen, insbesondere Umliegungen/ zeitweilige Außerbetriebnahmen von Wasserversorgungsleitungen, sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Lehrte abzustimmen.</p> <p>23. Erforderliche Erweiterungen- und Neuan schlüsse an das Wasserversorgungsnetz müssen von Bauherren und Investoren rechtzeitig mit Kapazitätsangaben beantragt werden.</p> <p>24. Im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen sind entsprechende Schutz einrichtungen bei unvermeidbaren Überbauungen vorzu-sehen. Die notwendigen Abstandsmaße zu unseren Leitungen und Anlagen sind gemäß Regelwerk des DVGW einzuhalten.</p> <p>25. Sollten sich Höhenmaße der Oberflächen verändern, sind ggf. Kappenregulierungen vorh. Wasserarmaturen durchzuführen.</p> <p>26. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und insbesondere Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und der Hygiene sind bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Wasserversorgungseinrichtungen stehen, einzuhalten.</p> <p>27. Zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten Erkundigungen über den Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise der Stadtwerke Lehrte zur Wasserversorgung durch die Wasserversorgungsleitung in der Straße "Am Sülterberg", werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Hinweis, dass die vorhandene Wasserversorgungsleitung über eine ausreichende Anschlusskapazität verfügt, ergänzt. Die weiteren Hinweise, die die Erschließungsplanung betreffen, werden dem Investor zur Kenntnis und Beachtung mitgeteilt.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>28. Betriebliche Eingriffe in das Wasserversorgungsnetz, insbesondere in Zeiten erhöhten Wasserbedarfes (März-August), bedürfen der Absprache.</p> <p>– Zur Stromversorgung:</p> <p>29. Es ist die Bebauung mit 10 Wohneinheiten geplant,</p> <p>Teilgeltungsbereich A:</p> <p>30. Die Versorgung mit Strom erfolgt über die zu errichtende Straße von der Straße "Am Sülterberg" her durch die Trafostation "Villa Nordstern".</p> <p>31. Zur Versorgung ist die Errichtung eines Kabelverteilerschranks auf dem Privatgrundstück an der Straße "Am Sülterberg" erforderlich. Von dort aus werden alle neu zu errichtenden Gebäude versorgt.</p> <p>Teilgeltungsbereich B:</p> <p>32. Die Stromversorgung wird vom Wendehammer (Flurstück 99/7) aus sowie über das an der Straße "Am Sülterberg" liegende Grundstück aus erfolgen. Dies entspricht der Vorplanung gemäß Bebauungsplan.</p> <p>Für eine erste Leitungsübersicht der vorhandenen Anlagen haben wir Auszüge aus unserem Planwerk beigefügt.</p> <p>– Weitere besondere Hinweise: keine</p> <p>Die Stellungnahme zur Abwasserentsorgung geht Ihnen mit gesondertem Schreiben zu.</p>	<p>Der Hinweis der Stadtwerke Lehrte zur Stromversorgung des TGB A über die Trafostation „Villa Nordstern“ wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Kabelverteilerschrank wird im Rahmen der Erschließungsplanung errichtet. Die Planstraße bietet hierfür im Bereich der Aufweitung im Nordosten Platz.</p> <p>Der Hinweis der Stadtwerke Lehrte zur Stromversorgung des TGB B über den Wendehammer sowie über das an der Straße "Am Sülterberg" liegende Grundstück wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis, dass die Stellungnahme zur Abwasserentsorgung mit gesondertem Schreiben zugeht, wird zur Kenntnis genommen.</p>
14	<p>Avacon Netz GmbH, Salzgitter Mit Schreiben vom 09.12.2021</p> <p>gern beantworten wir Ihre Anfrage. Die Vorwürfe der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 00/93 in Lehrte befinden sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldekabel.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.</p> <p>Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis auf die innerhalb der Straße „Am Sülterberg“ verlegten Fernmeldekabel und deren Leitungsschutzbereiche von 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die weiteren im Anhang aufgeführten Hinweise zum Schutz der Fernmeldekabel, die die Erschließungsplanung betreffen, werden dem Investor zur Kenntnis und Beachtung mitgeteilt.</p> <p>Die Avacon Netz GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
18	<p>ADFC Ortsgruppe Lehrte Mit Schreiben vom 15.01.2021</p> <p>Wir regen an, die Straße „Am Sülter Berg“ im Einmündungsbereich der Planstraße aus dem neuen Wohngebiet aufzupflastern.</p>	Gestalterische Maßnahmen wie die Auswahl des Bodenbelages für die Planstraße können durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Festlegung der Belegart der Planstraße ist Gegenstand der Erschließungsplanung.

12.2 Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	Keine Antwort
1	Region Hannover	20.09.2021		
2	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover			X
3	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	08.09.2021		
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie			X
5	Niedersächsische Landesforsten Fuhberg	20.09.2021		
6	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr			X
7	Neptune Energy Deutschland		26.08.2021	
8	Polizeikommissariat Lehrte			X
9	Deutsche Telekom GmbH	12.08.2021		
10	Vodafone (ehem. Kabel Deutschland)	13.09.2021		
11	Avacon AG Burgwedel			X
12	BS/Energy			X
13	Stadtwerke Lehrte			X
14	Avacon Netz GmbH Salzgitter	13.09.2021		
15	TenneT TSO GmbH			X
16	aha - Zweckverband Abfallwirtschaft			X
17	RegioBus GmbH			X
18	ADFC Ortsgruppe Lehrte			X
19	Stadt Sehnde			X
20	NABU Niedersachsen			X
21	BUND Region Hannover			X
22	Inaktive Werke K+S, Bad Salzdetfurth			X
23	Wintershall Dea GmbH, Kassel			X
	<p>Öffentlichkeit / Bürgerinnen und Bürger</p> <p>Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen</p>			

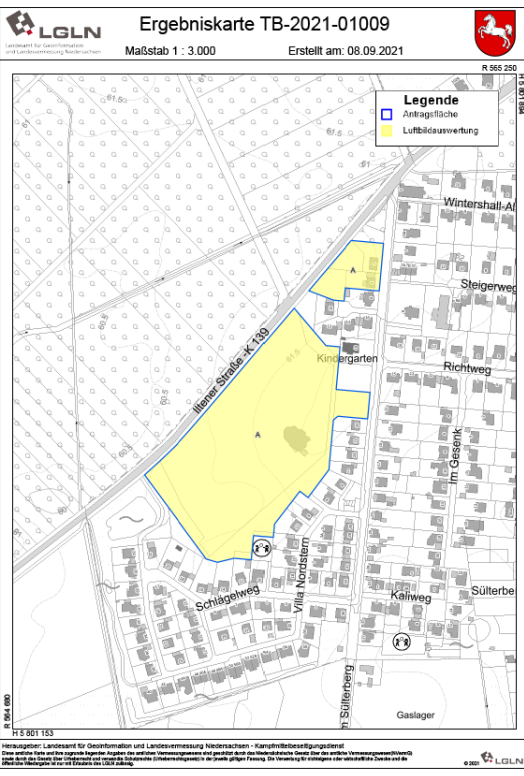
Num-mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	
1	<p>Region Hannover Mit Schreiben vom 20.09.2021</p> <p>zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 mit ÖBV "Villa Nordstern" der Stadt Lehrte, Stadtteil Lehrte, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p>	
1.1	<p>Naturschutz: Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass bestehende Gehölze so weit wie möglich erhalten werden sollten. Es wird empfohlen, im Plangebiet dort wo es geht den Erhalt bzw. die Ersatzpflanzung von Bäumen festzusetzen. Auch diejenigen Teile des alten Baumbestandes im Landschaftspark der Villa Nordstern, welche nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte fallen, können einen besonderen Wert für Natur und Landschaft innehaben.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die Baumfällungen 2019/2020</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt für die Flächen außerhalb des geplanten Baugebietes und der Erschließungsstraße im Teilgeltungsbereich A Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Innerhalb dieser Flächen bleiben aufgrund textlicher Festsetzungen vorhandene Bäume wie folgt erhalten: Drei einzelne ortsbildprägende Bäume innerhalb der Parkanlage sind zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche südöstlich des Waldes sind sämtliche dort vorhandenen Bäume zu erhalten. Darüber hinaus fällt ein Großteil der Bäume im Park unter die Baumschutzsatzung der Stadt Lehrte. Dadurch sind alle standortheimischen Laubbäume sowie ortsbildprägende Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr unter Schutz gestellt. Bei einer beabsichtigten Baumfällung muss bei diesen Bäumen ein Antrag bei der Stadt Lehrte gestellt werden. Mit einer genehmigten Fällmaßnahme sind Ersatzpflanzungen verbunden.</p> <p>Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Werden Bäume auf dem Grundstück erhalten, können diese angerechnet werden. Aus Sicht der Stadt Lehrte ist mit diesen Maßnahmen und Regelungen ein größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes im Landschaftspark der Villa Nordstern verbunden. Für Ersatzpflanzungen und Neupflanzungen wurde – wie oben geschildert – Sorge getragen.</p> <p>Es ist richtig, dass die Baumfällungen nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abgestimmt</p>


Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>nicht mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden waren. Es wird darum gebeten, den entsprechenden Passus im Umweltbericht (S. 10) zu streichen.</p> <p>Dass umfangreiche artenschutzfachliche Erhebungen durchgeführt wurden, wird begrüßt.</p> <p>Es wird ebenfalls begrüßt, dass die Artenschutzmaßnahmen im Planwerk textlich festgesetzt werden.</p> <p>Im Umweltbericht nicht angegeben wurde lediglich der Zeitpunkt, an dem die Gehölze im Plangebiet auf potenzielle Fledermausquartiere untersucht wurden. Sofern dies im belaubten Zustand stattfand, ist eine weitere Kontrolle im unbelaubten Zustand erforderlich.</p> <p>In jedem Fall sind Gehölze, die unverschlossene Höhlungen aufweisen und die gefällt werden sollen, vor Durchführung der Arbeiten auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Da Fledermäuse alte Bäume potenziell auch als Winterquartier nutzen können, gilt dies auch für Fällungen in den Wintermonaten.</p> <p>Bezüglich der externen Kompensationsmaßnahme, der Entwicklung eines standort-gerechten Mischwaldes im Bereich Ahlten, ist anzumerken, dass die Einstufung des Wertfaktors von 3,5 als zu hoch anzusehen ist. Nach den Vorgaben des Osnabrücker Modells können externen Kompensationsmaßnahmen mit Größen zwischen 0,5 und 10 Hektar lediglich Wertigkeiten von bis zu 2,5 WE/m² als Zielwert beigemessen werden. Gründe hierfür sind der lange Zeitraum bis zur Zielerreichung sowie die mangelnde planerische Kalkulierbarkeit.</p> <p>In der Nähe der externen Kompensationsmaßnahme in Ahlten befindet sich ein Lebensraum der streng geschützten Art Zauneidechse. Es ist darauf zu achten, dass die geplante Aufforstung nicht zu einer Beeinträchtigung der Zauneidechsenpopulation oder ihres Lebensraumes führt. Dies kann durch die Schaffung eines möglichst tiefen und aufgelockerten Waldrandes und</p>	<p>wurden. Diese Aussage wird redaktionell geändert. Der Anregung wird gefolgt. Der Passus wird im Umweltbericht gestrichen.</p> <p>Die Baumfällungen auf dem Grundstück der Villa Nordstern wurden mit dem Grünflächenamt der Stadt Lehrte, mit dem örtlichen Fledermausbeauftragten (Herr Rose) abgestimmt sowie – in Bezug auf die Waldbelange – mit dem Fachbereich Umwelt, Frau Schicha.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Umfang der artenschutzfachlichen Erhebungen begrüßt wird.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen begrüßt werden.</p> <p>Der Zeitpunkt der Fledermauskartierung wird im Umweltbericht ergänzt. Die Untersuchung bezüglich der potenziellen Fledermauskartiere fand am 28.12.2020 statt. Die Bäume waren zu dem Zeitpunkt unbelaubt. (Tel. Auskunft Pudwill, 12.10.2021)</p> <p>Der Bebauungsplan erhält bereits einen Hinweis darauf, dass Bäume vor Beseitigung fachgutachterlich auf eine Besiedlung durch Fledermäuse zu überprüfen sind.</p> <p>Der Anregung wird zugestimmt. Die Berechnung wurde mit dem Wertfaktor 2,5 überarbeitet.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist ein 15 m breiter Waldaußenrand an der Nordseite der Kompensationsfläche geplant. Damit verbleibt entlang der Bahngleise ein ungestörter Lebensraum für die Zauneidechse. Die Kompensationsfläche selbst wird als Acker genutzt und stellt damit keinen Zauneidechsen-Lebensraum dar.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	weitergehende Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen (z.B. gem. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/2019) gewährleistet werden.	
1.2	<p><u>Immissionsschutz:</u> Soweit es der Planbegründung zu entnehmen ist, bezieht sich das schalltechnische Gutachten auf Straßenlärm, für welchen die Untere Immissionsschutzbehörde nicht zuständig ist.</p> <p>Gewerbelärm ist nach hiesiger Einschätzung nicht in einem erheblichen Maße zu erwarten.</p>	<p>Die Annahme, dass das schalltechnische Gutachten sich auf Straßenlärm bezieht ist richtig.</p> <p>Der Hinweis, dass Gewerbelärm nicht in einem erheblichen Maße zu erwarten ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.3	<p><u>Brandschutz:</u> Die aus brandschutzrechtlicher Sicht beschriebenen Anforderungen in der Stellungnahme vom 13.01.2021 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 13.01.2021 wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wurden die Anforderungen an das Löschwasser für das Plangebiet benannt. Diese wurden in der Entwurfsbegründung ergänzt.</p> <p>Der Löschwasserbedarf wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Anforderungen an die Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege sowie an die Ausgestaltung der Verkehrs- bzw. Zuwegungsflächen werden ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
1.4	<p><u>Raumordnung:</u> Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).</p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.5	<p><u>Wald</u> In der Begründung werden die Belange des Waldes ausführlich behandelt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Belange in der weiterführenden Planung entsprechend den Vorgaben der zuständigen Waldbehörde und des Beratungsförstamtes umgesetzt werden.</p>	<p>Die Feststellung, dass die Belange des Waldes in der Begründung ausführlich behandelt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Annahme, dass die Belange des Waldes in der weiterführenden Planung entsprechend den Vorgaben der zuständigen Waldbehörde und des Beratungsförstamtes umgesetzt werden, wird zugestimmt.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
3	<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst Mit Schreiben vom 08.09.2021</p> <p>„... Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Krieglufbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umwelteinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: ...“</p> <p>„Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung Betreff: Lehrte, B-Plan 00/93 "Villa Nordstern", 1. Änd. Antragsteller: Planerzirkel</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p>	<p>Die Hinweise zur Gefahrenforschung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise auf Kosten und derzeitiger Dauer der Luftbildauswertung als eine Maßnahme der Gefahrenforschung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Num- mer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Der Empfehlung zur Durchführung einer Luftbildauswertung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde im Jahr 2000 eine Luftbildauswertung durch die (damalige) Bezirksregierung Hannover durchgeführt. Nach der Luftbildauswertung bestanden für 4 Teilflächen deutliche Hinweise auf Bombardierungen/Kriegseinwirkungen. Aufgrund des vorhandenen Baumbewuchses waren jedoch Teilbereiche des Plangebietes nicht einsehbar. Es wurde der Empfehlung der Bezirksregierung Hannover /Kampfmittelbeseitigung gefolgt und eine Oberflächensondierung durchgeführt. Vorhandene Kampfmittel wurden beseitigt. Der Abschlussbericht des Ingenieurbüros Wode vom 30.04.2003 bescheinigt dem Plangebiet Kampfmittelfreiheit. Es wurde festgestellt: „Kampfmittelsondierungen und Bergung (Panzergranaten) zur Erlangung der Kampfmittelfreiheit. Feststellung der Kampfmittelfreiheit nach Abschluss der Maßnahme.“</p> <p>Von einer erneuten Beauftragung einer Luftbildauswertung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird in Anbetracht der weiterhin erschwerten Luftbildauswertung durch den vorhandenen Baumbestand und dem daraus resultierenden geringen Erkenntnisgewinn abgesehen. Durch die bereits durchgeführten Oberflächensondierung kann von einer Kampfmittelfreiheit der oberen Bodenschichten ausgegangen werden. Da dies nicht für tiefere Bodenschichten gilt, erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan. Es erfolgt der Hinweis, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.</p> <p>Der Bitte, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu senden, wird gefolgt.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
		
<p>5</p>	<p>Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg Mit Schreiben vom 20.09.2021</p> <p>nach Vorlage des Umweltberichts ist nunmehr eine abschließende Stellungnahme aus Waldsicht zu der o. a. Planung möglich.</p> <p>Die Waldbelange sind darin zutreffend und vollständig bearbeitet. Die für die Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstungsfläche ist für diesen Zweck geeignet und ausreichend groß. Den Aussagen des Umweltberichts zu dieser Ersatzmaßnahme stimme ich zu.</p> <p>Bei der nachfolgenden Ausführungsplanung bitte ich um weitere Beteiligung. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass an der Nordseite der Fläche aus Verkehrssicherungsgründen ein 15 m breiter Waldaußenrand angelegt werden sollte, um zusammen mit dem angrenzenden unbewaldeten Flurstück 19/2 einen ausreichenden Abstand hochwachsender Bäume zu den Bahngleisen zu erreichen.</p> <p>Im städtebaulichen Entwurf ist neben dem Außengelände der künftigen KiTa ein Bereich mit hellgelber Farbgebung dargestellt, welcher in Teilen auch die als Wald festzusetzende Fläche umfasst (siehe Anlage). Ich weise darauf hin, dass möglicherweise beabsichtigte Vorhaben innerhalb der als Wald festgesetzten Fläche den</p>	<p>Der Hinweis, dass eine abschließende Stellungnahme nun möglich war, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung des Forstamtes zu den Ausführungen im Umweltbericht in Bezug auf die Waldbelange wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Niedersächsische Forstamt Fuhrberg wird bei der weiteren Ausführungsplanung beteiligt. Der Hinweis, dass an der Nordseite der Fläche ein 15 m breiter Waldaußenrand angelegt werden sollte, um einen ausreichenden Abstand hochwachsender Bäume zu den Bahngleisen zu erreichen, wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf mögliche Planungen des Außengeländes der geplanten KiTa wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zur Gestaltung des Außengeländes der KiTa finden nicht auf der Bebauungsplanebene statt, sondern im Rahmen der Ausführungsplanung. Der</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>waldrechtlichen Bestimmungen entsprechen müssen und ggf. einer waldrechtlichen Genehmigung bedürfen.</p> 	<p>Hinweis ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Er wird dem Investor zur Kenntnisnahme weitergegeben.</p>
<p>9</p>	<p>Deutsche Telekom AG Mit Schreiben vom 30.12.2020</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/93 Villa Nordstern grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen den Bebauungsplan Nr. 00/93 Villa Nordstern, 1. Änderung grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer rechtzeitigen Koordinierung mit an-</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
	<p>es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.“</p>	<p>deren Baumaßnahmen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Telekom wird über die weiteren Planungsaktivitäten im Rahmen des weiteren Verfahrens unterrichtet.</p>
10	<p>Vodafone (ehem. Kabel Deutschland) Mit Schreiben vom 13.09.2021 zu den Teilgelungsbereichen A und B (jeweils gleichlautende Schreiben)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.08.2021. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.“</p> <p>Mit Schreiben vom 13.09.2021 zu den Teilgelungsbereichen A und B (jeweils gleichlautende Schreiben)</p> <p>„... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.11.2020. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“</p>	<p>Der Hinweis auf die Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland im Plangebiet und deren Schutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Frist bei geplanter Umverlegung oder Baufeldfreimachung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf ggfs. entstehende Kosten durch Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland werden zu Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf Ausbauentscheidungen der Vodafone und die genannten Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>

Nummer	eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
14	<p>Avacon Netz GmbH, Salzgitter Mit Schreiben vom 13.09.2021</p> <p>gern beantworten wir Ihre Anfrage. Unsere Stellungnahme vom 09. Dezember 2020 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Bei Einhaltung der dort aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die Vorentwürfe der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 00/93 in Lehrte befinden sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer Fernmeldekabel.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 09. Dezember 2020 wurde der Hinweis auf die innerhalb der Straße „Am Sülterberg“ verlegten Fernmeldekabel erteilt sowie deren Leitungsschutzbereiche von 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Diese wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die weiteren im Anhang aufgeführten Hinweise zum Schutz der Fernmeldekabel, die die Erschließungsplanung betreffen, werden dem Investor zur Kenntnis und Beachtung mitgeteilt.</p> <p>Im Fall weiterer Verfahrensschritte wird die Avacon Netz GmbH am weiteren Verfahren beteiligt.</p>

13. VERFAHRENSVERMERKE

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
11.11.2020	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 Abs. 1 BauGB
30.11.2020 - 15.01.2021	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.11.2020 - 15.01.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
02.08.2021 - 20.09.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
02.08.2021 - 20.09.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 00/93 "Villa Nordstern" 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Lehrte, den 10.02.2022

L.S.

gez. Prüße
Bürgermeister

PLANVERFASSER

planerzirkel
bernd schmalenberger
städtebau, grün- und landschaftsplanung
31137 Hildesheim

Hildesheim, den 13.12.2021

gez. Schmalenberger
Planverfasser

14. INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.04.2022 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 16 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.04.2022 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 12.07.2022

gez. i.V. Bollwein
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung der Kopie mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.

Lehrte, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage

.....