

Stadt Lehrte

Bebauungsplan Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ mit Örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung in Lehrte

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ der Stadt Lehrte dar.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A beabsichtigt der Besitzer des Grundstücks der Villa Nordstern das vom Verfall bedrohte Villengebäude umfassend zu sanieren und zu einer Kindertagesstätte (KiTa) umzubauen. Ein Bewegungsraum soll als eigenständiges Gebäude in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Villengebäude in Abstimmung mit der Denkmalpflege errichtet werden. Für den nordöstlichen Grundstücksbereich der Villa sollen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung in Lehrte an.

Die Stadt Lehrte befürwortet die Umnutzung der Villa Nordstern zu einer Kindertagesstätte aus kitafachlicher Sicht, da der Bedarf für eine zusätzliche Einrichtung vorhanden ist. Mit der Schaffung von Wohnbauland wird gleichzeitig der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Lehrte 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. Ursprünglich war hier zusammen mit dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück ein Grundstück geplante. Dies wurde aber im Rahmen der Grundstücksvermarktung 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 Wohnbebauung (Teilgeltungsbereiche A und B) soll sich durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie örtliche Bauvor-

schriften an die vorhandene angrenzende Bebauung des Ursprungsbebauungsplanes „Villa Nordstern“ 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 sowie zudem der öffentlichen, östlichen Grünfläche sowie der Villa Nordstern mit geplanter Bewegungshalle in Wohnbauflächen wird parallel zu diesem Verfahren durchgeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Standort- und Planungsalternativen

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) ist die Kernstadt Lehrte Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. 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. Die geplante Nachverdichtung entspricht den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung, wonach gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes „Villa Nordstern“ sowie dessen geplante Nutzung als Kindertagesstätte liegen aufgrund des Bedarfes an weiteren Einrichtung zur Betreuung von Kindern sowie aufgrund des Erhalts des denkmalgeschützten Gebäudes im Interesse der Stadt Lehrte.

Geeignete Alternativstandorte sind in der Stadt Lehrte nicht vorhanden. Die Festlegung des Standortes erfolgte bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung (Aufstellung im Parallelverfahren).

Planungsalternativen

Eine ungenutzte öffentliche Grünfläche an der Straße „Am Sülterberg“, die aufgrund ihrer Lage zwischen einer bestehenden KiTa und Wohnbebauung für eine Nachverdichtung bestens geeignet ist, wurde in den Änderungsbereich einbezogen. Hier gab es Überlegungen, ebenfalls Wohnbauland zu entwickeln. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist man jedoch von dieser Planung abgewichen, so dass hier die Grünfläche erhalten bleibt. Die geplante Erschließung für das neue Wohngebiet führt jedoch weiterhin über dieses Grundstück und stellt den Anschluss an die Straße „Am Sülterberg“ her.

Um innerhalb dieser Grünfläche möglichst viele vitale Bäume erhalten zu können, wurden im Laufe des Planverfahrens verschiedene Varianten der Straßenführung entwickelt. Als Grundlage dafür wurden die betroffenen Bäume auf ihre Vitalität geprüft und für einen Baum eine

Standfestigkeitsuntersuchung vorgenommen. Bei der Planung zur Straßenführung wurde ebenso berücksichtigt, dass die vorhandene Grünfläche möglichst wenig zerschnitten werden soll.

Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Villa Nordstern“ setzt sich aus zwei Teilgeltungsbereichen zusammen: Teilgeltungsbereich A und Teilgeltungsbereich B. Der Teilgeltungsbereich A hat eine Größe von rd. 3,5 ha. Er befindet sich mittig innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes und umfasst das Grundstück der Villa Nordstern mit ihren Park- und Waldflächen sowie eine östlich angrenzende städtische Grünfläche. Der Geltungsbereich ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben sowie im Nordwesten von der Itener Straße (K 139). Der Teilgeltungsbereich B hat eine Größe von 0,35 ha. Er liegt im nördlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes zwischen der K 139, der Straße „Am Sülterberg“ und Wohnbebauung. Die beiden Teilgeltungsbereiche befinden sich am südwestlichen Ortsrand der Kernstadt Lehrte.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Folgenden ist kurz zusammengefasst, auf welche Art und Weise die Umweltbelange berücksichtigt wurden.

Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Umwelt werden im Rahmen der gemäß Baugesetzbuch durchgeführten Umweltprüfung untersucht. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargelegt, der als Teil B Bestandteil der Begründung zu der Bebauungsplanänderung ist. Der Umweltbericht beinhaltet gleichzeitig die Eingriffsbeurteilung nach § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) und wird durch einen Beitrag zum speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG ergänzt.

Gemäß den Ergebnissen der Umweltprüfung sind erhebliche Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch den von der Itener Straße ausgehenden Verkehrslärm sowie den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung zu nennen. Erhebliche Beeinträchtigungen aus Sicht des Biotopschutzes sind durch den Verlust einer Waldfläche, den Verlust von offenen Parkflächen aus vorwiegend Ruderalfluren und Brombeergebüschen sowie durch den Verlust von älteren Bäumen und Baumgruppen zu erwarten.

Durch die Festsetzung einer Schallschutzwand sowie durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen vermieden werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können die Eingriffe im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Die Kompensation des darüberhinausgehenden Kompensationsbedarfs erfolgt auf einer städtischen Fläche in der Gemarkung Ahlten.

Artenschutzkonflikte können durch die zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern sowie durch die zeitliche Begrenzung der Beseitigung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen außerhalb der Nutzungsperiode und durch die Errichtung eines Amphibienschutzzauns vor Baufeldfreimachung vermieden werden. Art-spezifische Ausgleichsmaßnahmen wie das Anbringen von Fledermausquartieren und Vogelnistkästen, die Installation insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und die Anlage von Versteckmöglichkeiten für den Kammmolch werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Für die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch Grundbucheintragung dauerhaft gesichert. Die Abnahme der internen und externen Kompensationsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kontrollfunktion liegt bei der Stadt Lehrte.

Verfahren

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

Berücksichtigung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind zu folgenden Punkten Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die in folgender Art und Weise berücksichtigt wurden:

Region Hannover

Aufgrund der Hinweise der Region Hannover wurde die Begründung zu den Themen Brandschutz und Löschwasserbedarf sowie zum Zeitpunkt der Fledermauskartierung ergänzt.

Mit den Anregungen der Region Hannover wurde folgendermaßen umgegangen:

- Der Zielwert der Kompensationsfläche wird im Rahmen der Eingriffsermittlung angepasst.
- Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden in der Planung berücksichtigt.
- Der Empfehlung, statt Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser auszuweisen, wurde nicht gefolgt, um das Ortsbild und den Charakter der Parkanlage und der denkmalgeschützten Villa zu schützen.
- Empfehlungen zum Erhalt bzw. zu Ersatzpflanzungen von Bäumen waren bereits berücksichtigt.

Hinweise der Region Hannover zur Anbindung des Plangebietes an die K 139 wurden lediglich zur Kenntnis genommen, da der Bebauungsplan keine Anbindung an die K 139 festsetzt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es wird die Durchführung einer Luftbildauswertung empfohlen. Da im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes eine Luftbildauswertung sowie anschließend eine Kampfmittelsondierung durchgeführt wurde und nach Abschluss der Maßnahme dem Plangebiet Kampfmittelfreiheit bescheinigt wurde, wird keine erneute Luftbildauswertung im Rahmen der 1. Änderung beantragt. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel für tiefere Bodenschichten besteht.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise zum Nachbergbau (das Verfahrensgebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Kalibergwerkes, im Bereich eines sog. Erdölaltvertrags und innerhalb des Kalivertrages „Hugo“) sowie auf eine Gashochdruckleitung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Hinweise zum Baugrund (Salzstockhochlage, Erdfallgefährdungskategorie 3) wurden in der Begründung ergänzt.

Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg

Der Hinweis auf Waldverlust und die erforderliche Ersatzaufforstung wird im Umweltbericht und der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Hinweise zur Grundwasserhaltung während der Baumaßnahmen und ein erhöhtes Risiko für Sach- und Personenschäden im Bereich des westlich der Villa wachsenden Waldes sowie zur Gestaltung des Außengeländes der geplanten KiTa wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hinweise zur Ersatzaufforstungsfläche (Beteiligung bei der Ausführungsplanung, Anlage eines Waldaußenrandes) sind ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie wurden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom AG

Die Hinweise auf Koordinierung der Baumaßnahmen und auf die Erforderlichkeit der Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Kabel Deutschland

Die Hinweise auf die Telekommunikationsanlagen im Plangebiet und deren Schutz, auf Fristen und Kosten bei einer Umverlegung und auf Ausbauentscheidungen der Kabel Deutschland wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stadtwerke Lehrte

Hinweise auf die Gas-, Wasser- und Stromversorgung durch die Stadtwerke Lehrte werden in der Begründung ergänzt. Der Hinweis auf die an den Planbereich angrenzende Gasversorgungsleitung und deren Anschlusskapazitäten wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Avacon Netz GmbH

Die Hinweise auf die Leitungsschutzbereiche der Fernmeldekabel der Avacon werden den Bauverantwortlichen zur Kenntnis und Beachtung mitgeteilt. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

ADFC Ortsgruppe Lehrte

Die Anregung der ADFC Ortsgruppe Lehrte zur Aufpflasterung der Planstraße wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Dezember 2021