

## 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planbereich „Südring / Wiesenstraße“  
in der Gemarkung Lehrte

### Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

#### 1 Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der Bauleitplanung ist die Absicht der Fa. ALDI, die Bestandsgebäude im Planbereich größtenteils abzuräumen und durch einen neuen Lebensmitteldiscountmarkt nach heutigen Ansprüchen zu ersetzen. Dabei wird aufgrund der integrierten Lage des Standorts angestrebt, die künftige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss zu kombinieren mit altengerechten Wohnungen in den Obergeschossen des insgesamt dreigeschossigen Baukörpers. Die Stadt Lehrte unterstützt die Planung des Vorhabenträgers im Interesse der Sicherung und Entwicklung des Versorgungsstandorts sowie seiner städtebaulichen Einbindung ausdrücklich. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen. Es ist das wesentliche Ziel der Planung, eine Sonderbaufläche 'Lebensmittelmarkt und Wohnen' auszuweisen.

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Projektes wurde ein Einzelhandelsgutachter vorgelegt, das zusammenfassend hinsichtlich der Großflächigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes feststellt, „dass mit der geplanten Erweiterung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in Lehrte keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden.“ Diese Einschätzung wird von der Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde geteilt. Die Flächennutzungsplanänderung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Zur rechtsverbindlichen Konkretisierung der Planung ändert die Stadt Lehrte den Bebauungsplan Nr. 00/36A „Wiesenstraße / Südring“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

#### 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt einen Kilometer südlich der Stadtmitte an der Regionsstraße nach Ilten (K 139). Das Plangebiet wird begrenzt von der Iltener Straße im Nordwesten und erstreckt sich in einer Tiefe von 20 m in eine Grünfläche am Lehrter Bach im Osten. Im Planbereich befinden sich ein ALDI-Markt mit derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Filiale eines Fleischerfachgeschäfts und ein Getränkemarkt. Dem Gebäude vorgelagert ist die zugehörige Stellplatzanlage. Im Süden wird ein Wohnbaugrundstück (Iltener Straße Nr. 17) ebenso in den Planbereich einbezogen wie die rückwärtigen Gartenflächen des Grundstückes Nr. 19.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Alten- und Pflegeheim und daran anschließend das Schulzentrum Lehrte-Süd. In nördlicher und östlicher Richtung ist entlang der Itener Straße eine verdichtete Wohnbebauung, zum Teil mit einzelhandels- und dienstleistungsbezogenen Nutzungen in den Erdgeschossen strukturprägend.

### **3 Planungsalternativen**

Bei Nichtdurchführung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre eine Erweiterung der Verkaufsflächen des Discounters im Plangebiet nicht möglich, so dass ein anderweitiger Standort im Stadtgebiet von Lehrte erforderlich wäre, der möglicherweise zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen könnte und / oder sich in einer weniger günstigen innerörtliche Lage befinden würde.

Im vorliegenden Fall wurde auf die Betrachtung grundsätzlich anderer Standorte und Planungsalternativen verzichtet, da es sich um hier – wie oben dargelegt – um die zeitgemäße Fortentwicklung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts handelt.

### **4 Umgang mit Umweltbelangen**

Ein Umweltbericht liegt als gesonderter Planteil der Begründung vor. Er basiert auf einer Bio- toptypenerfassung, faunistischen und floristischen Kartierungen sowie auf einem schalltechnischen Gutachten. Sämtliche Untersuchungen wurde auf der Grundlage des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan durchgeführt.

#### *Auswirkungen auf Natur und Landschaft*

Die Schutzgüter Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter weisen im Plangebiet keine besonderen Werte und Funktionen auf, so dass negative umwelterhebliche Auswirkungen durch die Darstellung als Sonderbaufläche nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ erfolgt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 des BNatSchG. Nach dem anzuwendenden Osnabrücker Modell wurde für das Plangebiet ein Eingriffsflächenwert von 2.971 ermittelt. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen durch die Bebauungsplan-Änderung ergibt sich auf der Eingriffsfläche (Plangebiet) ein Kompensationswert von 933. Das Kompensationsdefizit beträgt somit 2.038 Werteinheiten. Die Kompensation erfolgt als externe Maßnahme im Kompensationsflächenpool „Hämelerwald“ der Niedersächsischen Landesforsten, ca. 7,0 km östlich des Plangebietes. Die auf den Poolflächen bereits durchgeführten Maßnahmen – Umbau von Pappel- und Nadelholzforsten in Eichen-Hainbuchen-Mischwald feuchter, basenreicher Standorte – werden dem Planvorhaben in der o.g. Größenordnung zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) können für Brutvögel durch Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzrodungen und Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeit) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von Nisthilfen am Gebäude Itener Straße 11 angrenzend an das Plangebiet für den Verlust von Fortpflanzungsstätten des Haussperlings vor dem Rückbau des Wohngebäudes Itener Straße Nr. 17) vermieden werden.

Im Bebauungsplan sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die externe Kompensation ist vertraglich zu sichern. Insgesamt kann damit sichergestellt werden, dass auch im Vollzug nachfolgender Planverfahren etwaige nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen vermieden oder kompensiert werden.

#### *Immissionsschutzrechtliche Belange*

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen / menschliche Gesundheit können durch ein Nachtbetriebsverbot und die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch passive Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Im Bebauungsplan sind geeignete Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen.

#### *Umweltüberwachung*

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten. Da aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden, sind Maßnahmen zur Umweltüberwachung nicht erforderlich.

Die Vitalität und der Pflegezustand der im Rahmen der Kompensation zu pflanzenden Gehölze im Plangebiet sind nach Ende der dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch die Stadt Lehrte zu prüfen.

## **5 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### *Öffentlichkeitsbeteiligung*

Aus den Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB liegen keine privaten Stellungnahmen zu der Flächennutzungsplanänderung vor.

### *Behördenbeteiligung*

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** ist eine Reihe von Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in Plan und Begründung wie folgt berücksichtigt:

- Die Ausführungen zu den Belangen der Raumordnung und zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen werden auf Anregung der Region Hannover sowie der Industrie- und Handelskammer ergänzt.
- Die Hinweise der Region Hannover zur Abstimmung und Kostenübernahme der erforderlichen Umbaumaßnahmen an den Gebietszufahrten werden ebenso wie die Anregungen und Hinweise der Stadtwerke Lehrte zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Gas in die Begründung aufgenommen.
- Die allgemeinen Hinweise der Region Hannover zum Naturschutz werden mit der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.
- Der Hinweis auf die Erdfallgefährdung und entsprechende Sicherungsmaßnahmen wird auf Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ergänzt.

Zur **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** sind weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen zum überwiegenden Teil erneut keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Die ergänzenden Hinweise der Region Hannover zum Boden-, Gewässer- und Brandschutz sowie zu den Regionsstraßen, die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur Markscheiderei und zum Nachbergbau sowie die Anregung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zur Kampfmittelbelastung werden durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt.

## **6      Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Wiesenstraße/Südring“ (Gemarkung Lehrte) wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 29.04.2020 gefasst und am 08.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.05. bis 19.06.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung sowie der Begründung und des Umweltberichts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand auf Beschluss des Rates der Stadt Lehrte vom 23.03.2022 und nach öffentlicher Bekanntmachung vom 02.04.2022 in der Zeit vom 11.04. bis einschließlich 20.05.2022 statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.03.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Feststellungsbeschluss zu der Flächennutzungsplanänderung in seiner Sitzung am 13.07.2022 nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB wurde von der Region Hannover mit Verfügung vom 19.12.2022 erteilt.

Mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 09/2023 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover ist die Flächennutzungsplanänderung am 02.03.2023 wirksam geworden.

## 7 Tabellarische Zusammenstellung

Verfahrensschritt	gemäß	Beschluss vom	Zeitraum	Örtliche Bekanntmachung/ An-schreiben vom
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	§ 2 (1) BauGB	VA 29.04.2020		08.05.20
<b>Frühzeitige Öffentlich-keitsbeteiligung</b>	§ 3 (1) BauGB	VA 29.04.2020	18.05. bis 19.06.2020	08.05.20
<b>Frühzeitige Behörden-beteiligung</b>	§ 4 (1) BauGB		Frist bis 19.06.2020	04.05.2020
<b>Öffentliche Auslegung</b>	§ 3 (2) BauGB	Rat 23.03.2022	11.04. bis 20.05.2022	02.04.2022
<b>Behördenbeteiligung</b>	§ 4 (2) BauGB		Frist bis 06.05.2022	30.03.2022
<b>Satzungsbeschluss</b>	§ 10 (1) BauGB	Rat 13.07.2022		
<b>Inkrafttreten durch Be-kanntmachung</b>	§ 10 (3) BauGB			02.03.2023

Stadt Lehrte

März 2023