

## Bebauungsplan Nr. 00/36A

### „Südring / Wiesenstraße“

#### 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

in der Gemarkung Lehrte

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

### 1 Ziel des Bebauungsplans

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 dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen. Es ist das wesentliche Ziel der Planung, ein Sondergebiet 'Großflächiger Lebensmittelhandel und Wohnen' auszuweisen. Daneben sind die notwendigen Festsetzungen zur Erschließung und zum Immissionsschutz sowie zur Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen und Gehölzbeständen zu treffen. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, die im Parallelverfahren aufgestellt und mit Verfügung der Region Hannover vom 19.12.2022 genehmigt wurde.

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. Der bebauungsplan ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,8 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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 Bauleitplanung 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*

Nachdem aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine privaten Stellungnahmen vorlagen, sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB drei Stellungnahmen eingegangen, die von insgesamt zehn Anwohner\*innen aus der unmittelbaren Nachbarschaft vorgetragen wurden. Die Bedenken gegen die optional als Nebenanlage geplante Wertstoffsammelstelle und gegen den Umfang der Stellplatzanlage werden nach erneuter Prüfung ebenso wie weitere Einwendungen bezüglich der Begründung und Beleuchtung zurückgewiesen bzw. auf die nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren verwiesen.

### *Behördenbeteiligung*

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** ist eine Reihe von Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt, namentlich

- die Anregungen der Region Hannover zu den raumordnerischen Vorgaben für die Siedlungsentwicklung und zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben,
- die Hinweise der Region Hannover zur Umsetzung und Kostentragung der geplanten Maßnahmen an der Gebietszufahrt,
- die allgemeinen Hinweise der Region Hannover zum Boden- und Naturschutz sowie auf die Anforderungen der Löschwasserversorgung,
- die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur potentiellen Erdfallgefährdung sowie
- weitere Hinweise der Träger der Ver- und Entsorgung.

Zur **Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** sind weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen zum überwiegenden Teil 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 wurden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt. Demgegenüber wird den Anregungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft aha zu der Wertstoffsammelstelle und den Vorschlägen des BUND (Region Hannover) zur Dach- und Fassadenbegrünung nicht gefolgt.

## **6      Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „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 Planentwurfs 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 5/2023 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover ist die Änderung des Bebauungsplans am 01.06.2023 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Lehrte  
Fachdienst Stadtplanung

Juni 2023